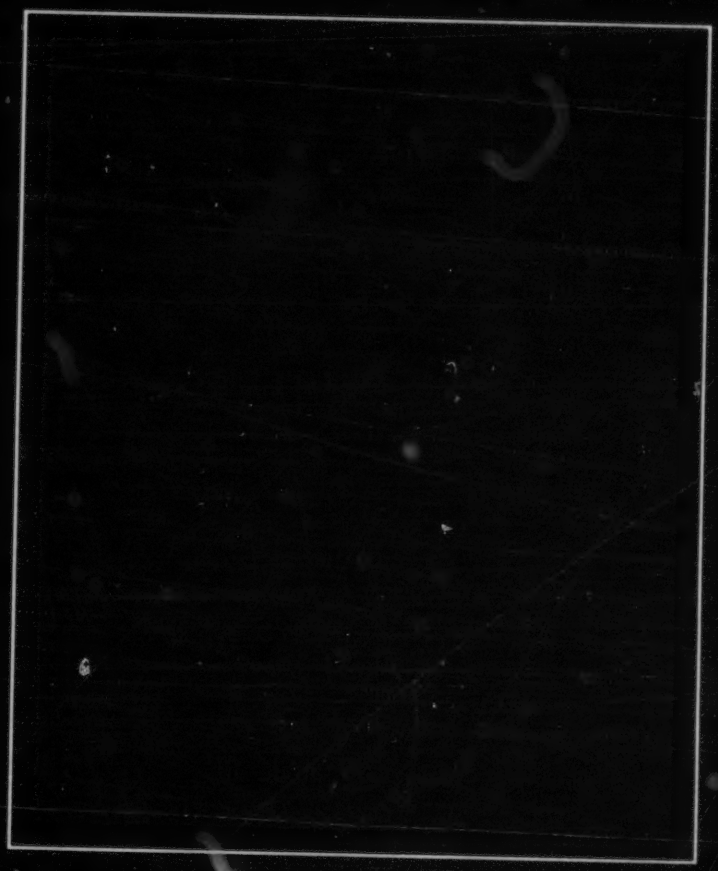

Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Newfoundland and Labrador Housing Corporation

Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction

Canada

92-03253/

CANADIAN CATALOGUING IN PUBLICATION DATA

Main entry under title:
Housing seniors in Newfoundland and Labrador: a new direction: report of conference proceedings
Text in English and French with French text on inverted pages.
Title on added t.p.: Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : comptes-rendus de la conférence
" May 22-24, 1990, St. John's."
"NHA/LNH 6441"
ISBN 0-662-58121-0
DSS cat. no. NH13-I/7-1991

1. Aged — Housing — Newfoundland — Congresses. 2. Aged — Housing — Newfoundland — Labrador — Congresses I. Canada Mortgage and Housing Corporation. II. Title: Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : comptes-rendus de la conférence

HD7287.92C32N49 1991 363.5'946'09718
C91-098567-7E

©1991, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by the Public Affairs Centre, CMHC

Contents

Introduction	3
A Demographic Overview of Seniors in Newfoundland and Labrador	5
Executive Summary	7
Conference Opening	11
Eugene Flichel	
The Honourable Eric Gullage	
Ray O'Neil	
Keynote Address: "Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction"	15
Harry Brown	
Panel Discussion 1, "Setting the Stage for the Future"	17
Gordon Priest	
Brian Lemon	
Douglas Stewart	
Robert Noseworthy	
Dorothy Riach	
Luncheon Address	23
The Honourable Alan Redway	
Robert E. Jarvis	
Workshops 1A and 2A: "Decision Making"	25
Dr. Lanita Carter	
Dr. Lee Stones	
Charles Warren	
Workshops 1B and 2B: "Expanding Our Horizons"	29
Gary Reardon	
Peter Cridland	
Brian Gray	
Workshops 1C and 2C: "Can I Afford the Cost?"	35
Chris Facey	
Steve McLean	
Graham MacLean	

Dinner Address 39
His Worship, Mayor John Murphy
Overview of Day One 41
Dr. Grace Sparkes
Joyce Nevitt
Harold House
Panel Discussion 2, "Information to Create Change" 43
Anna Guigné
Cathy Turner
Patricia Prendergast
Workshops 3A and 4A: "Beyond Bricks and Mortar" 47
Dennis Brothers
Dr. Millicent Loder
Harold Ryan
Workshops 3B and 4B: "Elimination of Barriers" 51
Philip Pratt
Sam Connors
Wayne Vincent
Cyril Morgan
Workshops 3C and 4C: "Home Modifications" 55
Ron Fougere
Francine Trickey
Garnet Kindervater
Conference Wrap-Up 59
Dr. Moses O. Morgan
Dr. Grace Sparkes
The Honourable Ethel Cochrane
The Honourable Eric Gullage
Conference Recommendations 63
Acknowledgements 65
Appendices
A : Program Committee
B : Speakers' Index
C : Background Information for Those Interested in Seniors' Housing

Introduction

The 25 year period from 1986 to the year 2011 will see a substantial rise in the proportion of seniors in the Canadian population. Statistics Canada estimates that the number of Canadians age 65 and over will almost double during this time. It is anticipated that there will be just under five million Canadian seniors by the year 2011 and that, by 2045, seniors will represent more than one in every five Canadians.

The effect of these demographics upon social and political issues has not escaped notice. Seniors will have a dynamic role as voting constituents and organizations devoted to their welfare and quality of life will have a high visibility and priority. Special gerontology programs and educational self-help initiatives are already being pioneered across the country. It is difficult to find a Canadian city that is without seniors' apartments or institutional care facilities.

Interest and concern about the special circumstances facing seniors will continue to hold an important place in municipal, provincial, and federal social priorities. At the same time, however, deficit reduction has risen to the top of the economic agenda, and groups such as single parent families are, in a sense, competing with seniors for funding.

It is evident that society must become increasingly judicious and innovative in the distribution of limited economic resources. The provision of seniors' housing presents an interesting challenge because the cost of seniors' housing must be offset by extending its usable life. This means that for many years to come, the visions of today's seniors must serve the lifestyles of those who will follow.

Experience has shown that not enough attention has been paid to the need for a dynamic, individualized mix of local housing and support service options for Canada's seniors. Development of a successful housing strategy must rest heavily upon a combination of consultations with local seniors, the introduction of innovative ideas, and experience on a national and international scale.

In October 1988, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) sponsored a national conference entitled "Options: Housing for Older Canadians," in Halifax, Nova Scotia. A major finding of this meeting was the need for further discussion and information-sharing on a provincial/territorial basis. Following the conference, it was determined by the Conference Advisory Committee that CMHC, in co-operation with provincial and territorial housing agencies, would sponsor conferences in each province and territory focusing on the housing needs of the growing seniors' population.

In Newfoundland and Labrador, the conference was co-sponsored by CMHC and the Newfoundland and Labrador Housing Corporation (NLHC). To ensure that seniors and others interested in housing issues were involved in the planning of the conference, a Program Planning Committee was established that included representatives from seniors' organizations, the housing industry, health and social service agencies, CMHC, and the Newfoundland and Labrador Housing Corporation. The mandate of the committee was to address specific issues and examine the options most relevant to Newfoundland and Labrador. A listing of the members of the committee is provided in Appendix A.

The two and one-half day conference was held May 22-24, 1990 at the Hotel Newfoundland in St. John's. A total of 233 individuals attended the conference, including 25 from Labrador. Of these, 124 were seniors, who were defined for conference registration purposes, as those 55 years of age and over.

A range of occupational categories was represented at the conference. The following table displays the numbers of participants attending according to the occupational category to which they assigned themselves.

The category "Interested senior" refers to the number of registrants aged 55 years and over who did not include themselves in one of the other categories.

The Seniors Secretariat of Health and Welfare Canada provided financial assistance for travel and accommodation to facilitate the attendance of seniors at the conference and to ensure representation from across the province.

During the conference, two plenary panel discussions were presented: "Setting the Stage for the Future," and "Information to Create Change." In addition, six workshops were presented on the following topics: "Decision Making," "Expanding Our Horizons," " Can I Afford the Cost?" "Beyond Bricks and Mortar," "Elimination of Barriers," and "Home Modification." An index of the conference speakers is found in Appendix B.

Plenary sessions summarizing and assessing the conference were held at the end of the first day and last day of the conference. The results of these sessions are reported in the "End of Day One" plenary session (see page 41) and the "Conference Wrap-Up" plenary session (see page 59).

At the opening plenary session of the conference, participants were addressed by Eugene Flichel, Acting President of CMHC, the Honourable Eric Gullage, Minister responsible for NLHC, and Ray O'Neil, representing the City of St. John's. In the first panel discussion, Gordon Priest, Statistics Canada, Brian Lemon, provincial Department of Health, Douglas Stewart, CMHC, Robert Noseworthy, NLHC, and Dorothy Riach made presentations. The second panel discussion, consisted of presentations by Anna Guigné, Seniors Resource Centre, Cathy Turner, provincial Department of Health, and Patricia Prendergast, Victorian Order of Nurses.

The keynote address was delivered by Newfoundland-born broadcaster and consultant Harry Brown.

In his luncheon address, the Honourable Alan Redway, Minister of State (Housing), brought greetings to participants via a telephone hook-up. Robert E. Jarvis, Chairperson of CMHC, delivered the body of the Minister's address. The dinner speaker was His Worship John Murphy, mayor of the City of St. John's, who explained several seniors' housing programs carried out by the City of St. John's.

Each workshop began with a panel presentation. The panelists represented a wide cross-section, including seniors and representatives of seniors' organizations, architects, contractors, federal and provincial housing officials, planners, professors, marketing experts, representatives of non-profit housing corporations, and specialists on disabilities.

Each workshop was held twice to accommodate participants. The summary of each workshop appearing in this report is an amalgamation of the two sessions.

An encapsulation of each panel discussion session as well as of the themes and issues identified by the workshop discussion groups can be found in the Executive Summary.

The results of this conference will be combined with those from across the country. Both the federal and provincial governments have made a commitment to listen and respond.

Table 1

Interested senior	86
Municipal government	18
Provincial government	7
Federal government	8
Financial institution	5
Non-Profit/Co-operative Housing	10
Health Care, Gerontology	35
Developer/Builder/Real Estate Agent	11
Architect/Professional Designer	8
Representative of an Association	13
Other	32
Total number of participants	233

A Demographic Overview of Seniors in Newfoundland and Labrador

When reading the discussions and recommendations presented in this report of the conference proceedings, the following summary of statistics and trends will assist with understanding the points raised and the issues that were discussed.

The following information is based upon statistics and projections provided by Statistics Canada.

- Fifty per cent of the population of Newfoundland and Labrador live in communities of 2500 or less; and 40 per cent live in communities of 1000 or less. This means that more than half of the residents of Newfoundland and Labrador over age 55 live in rural areas where the level of support services is lower than in urban areas.
- The number of seniors living in physically inadequate housing is twice the provincial average for non-seniors.
- The number of seniors in core need, who cannot afford adequate housing suitable for their needs or whose housing costs strain their financial resources, is twice the provincial average for non-seniors.
- Only nine per cent of residents of Newfoundland and Labrador over the age of 65 move into nursing homes.
- In Canada, the proportion of older senior women living in institutions increased significantly between 1971 and 1976 and then began to level off. In Newfoundland there was a steady increase from 1971 to 1981, and then the growth slowed. Again there is a lag of 10 to 15 years before Newfoundland levels reach Canadian levels.
- A slightly higher proportion of Newfoundland women aged 75 and over live with their spouses in their own homes compared to Canadian women. This is probably due to the lower divorce rates in this province and the marginally lower life expectancy for Canadian males than Newfoundland males.
- In both Canada and Newfoundland there has been a significant increase in women living alone.

Conference Proceedings

These proceedings are a summary of each of the sessions at the conference. For those who wish to have verbatim reports, audio cassette tapes are available. The tapes, along with other reference material related to seniors' housing, can be obtained by contacting:

Canadian Housing Information Centre
CMHC National Office
682 Montreal Road
Ottawa, Ontario K1A 0P7
Telephone: (613) 748-2367

Executive Summary

A two and one-half day conference was held May 22 to 24, 1990 in St. John's, Newfoundland. This conference was the sixth in a series of provincial/territorial conferences held across Canada and was entitled "Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction."

The objectives of the Newfoundland and Labrador conference were twofold:

- to identify the issues seniors face in meeting their housing needs; and
- to discuss and formulate practical solutions in response to changing housing needs.

In the discussions held during the conference, participants identified a number of critical issues, several of which became the common themes of the conference.

- Participants stressed the need for seniors to have control over their lives. They wish to have a choice in their housing; either housing solely for seniors' use or housing integrated into the larger community. Ideally seniors should be able to have relatives stay for a visit and be allowed to keep pets if they choose. Above all, they want to be treated as individuals with the right to make decisions.
- Seniors want control over how money intended to improve their housing is spent. They also want to be directly involved in the design of programs which are meant to benefit seniors as well as the redesign of programs currently in use. An example was the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) which seniors felt would be much improved if their ideas were taken into account.
- Part of seniors' concern with control included wanting the right to take risks. They also desire increased representation on regional health care boards, by seniors who are prepared to act as advocates for seniors' issues.
- Seniors desire community-based services that would allow them to stay in their own communities, if not in their own homes.
- Seniors also expressed concern about finances. They showed great interest in reverse annuity mortgages but suggested that government insurance of such mortgages might be the only way in which this service would become available in rural areas.
- Seniors advocated extending universal health care so that personal financial resources are not depleted by the demands of long-term care.
- The seniors of Newfoundland and Labrador want sensitivity to be shown to the special needs of Labrador due to its unique cultural, environmental, and logistical circumstances.

The conference program included six workshop sessions, two luncheon addresses, a keynote speaker, and two panel presentations on the following topics:

- "Setting the Stage for the Future," the dominant demographic and socio-economic trends affecting seniors, with specific reference to the Newfoundland and Labrador context were discussed and comparisons made with seniors in other parts of Canada. One significant point raised was the 10 to 15 year lag that exists between demographic trends in the rest of Canada and their appearance in Newfoundland and Labrador. The provincial Department of Health provided an overview of the services it delivers, the long-term planning taking place, and the changes expected as services evolve. CMHC's role in providing seniors' housing was discussed, as was the federal government's consultative process with respect to seniors' housing needs. NLHC's programs were also outlined in some detail.

  In the discussion following the presentation, federal and provincial funding programs and services, including personal care homes, home ownership issues, the perceived inadequacies of

RRAP, and employment for seniors, were considered.

- "Information to Create Change" provided an overview of the services offered by the Seniors Resource Centre, the provincial Department of Health, and the Promoting Elders Program, based on a survey of seniors on the Island's West Coast.

Three issues were raised in the discussion period that followed the panel presentations. The first was the amount of money that had to be paid to cover nursing home costs, particularly when one partner enters a nursing home and the other does not. The second point concerned the coverage provided for long-term care under medicare. The third issue raised was the quality of seniors' housing projects provided by the private sector.

In addition to the panel discussions, six workshop sessions were held. Each workshop was held twice to accommodate participants. The summaries of the workshops appearing below are an amalgamation of the two sessions.

Workshops 1A and 2A, "Decision Making," provided participants with information to help them make decisions on future housing choices, with emphasis on the timing of decisions and the available sources of advice. The presenters discussed the economic power that seniors as a group possess and highlighted ways in which services provided to seniors can be improved. In the discussions that followed, concern was expressed about: the low level of seniors' representation on health care boards; the needs of Labrador seniors; the need to allow visiting children and pets in housing for seniors; reverse annuity mortgages; accessibility; old age security regulations; community integration; and the use of volunteers.

Workshops 1B and 2B, "Expanding Our Horizons," provided participants with information on the various options, ideas, and types of research being pursued by the public and private sectors with respect to seniors' housing. The presenters described developments influencing housing for seniors, and the various housing options available. During the discussions that followed, the cost of new housing options and concerns associated with such options, particularly accessibility and community integration, were explored.

Workshops 1C and 2C, "Can I Afford the Cost?," focused on the kinds of financial decisions seniors must make with respect to housing issues, as well as the financing mechanisms available to seniors. The inadequacies of most pension plans, including the Canada Pension Plan, were discussed. Other topics included: financial planning and existing options; government programs available to people with modest incomes; services provided to seniors by banks and other financial institutions; and new ways in which banks could respond to the needs of seniors. During the ensuing discussions, the following issues were raised: access to RRAP funds, discrepancies in rent paid for accommodations built under different government programs, access to reverse annuity mortgages, inability of individuals receiving income supplements to remain self-sufficient, financial problems that occur when one member of a couple enters a nursing home, and granting ownership to long-time occupants of subsidized homes.

Workshops 3A and 4A, "Beyond Bricks and Mortar," focused on the housing and community services needed to support seniors at varying levels of independence, and considered how these services can be provided. Presenters identified the factors affecting the care of seniors. They spoke of the need to allow seniors to take risks, while working together to reduce those risks. Also discussed were the special challenges presented by the Labrador Coast, including the high cost of travel, the cultural needs of three distinct peoples, Innuit, Innu (or Naskapi-Montagnais), and non-native, the high cost of living, and the difficulties of operating an outreach program. The presenters also stressed the need for measures that would allow seniors to remain independent and active should they wish to do so. During the ensuing discussions, the success of existing services designed to help seniors remain in their homes, the high level of financial support for nursing home beds provided by the provincial government, and the need to deinstitutionalize seniors were discussed. Other points raised included access to shopping malls and other meeting

places, soundproofing of living quarters, accommodations for visitors, safety concerns, personal care homes versus congregate living.

Workshops 3B and 4B, "Elimination of Barriers," examined the social and regulatory barriers preventing seniors from accessing a wide range of housing options and explored innovative ways in which these barriers can be eliminated. The presenters discussed obstacles to providing good housing for seniors (cost, zoning, neighbourhood resistance, and financing), existing municipal services to help seniors remain in their own homes, the lack of space in nursing homes and the resultant need for seniors to plan well, the high cost of units built through CMHC, the good reception of NLHC's smaller projects, the need for private developers to make a profit, the need for a team of experts (including tenant representation) to plan a good housing complex, the need for seniors as a group to make their concerns known to landlords, and the growing concern about physical security amongst seniors. In the discussions that followed, the issues raised included the high percentage of Canadians in institutions, seniors' ability to pay taxes, the low standards for seniors' housing at the provincial and municipal levels, the lack of CMHC/NLHC input into design and supervision of construction and the resultant high cost/low quality of construction, the need to communicate to seniors about the services that exist for their benefit, and the difficulty associated with finding people to provide services even when cost is not the issue.

Workshops 3C and 4C, "Home Modifications," examined ways in which a house can be modified to ensure it is safe, accessible, and comfortable. The workshops also explored the resources available to help seniors with home modification. The panelists indicated that determining each individual's wants and needs is essential to the design process. They talked about designs that are intended to be usable and adaptable as the owners age. They discussed accessibility, the areas of the house most commonly modified, the basic principles of modifying housing for seniors, a Montreal-based research project involving minor renovations, the importance of using existing housing stock, the value of volunteer expertise, and the concept of subdividing larger houses into apartments to produce revenue while retaining the house and the equity. One of the major areas of discussion after the presentations was the NLHC "cottage." Concern was expressed about a number of deficiencies in the design of the units. Participants were also concerned about regulations that prevented them from making minor modifications to cottages and required them to hire only qualified tradespeople to make repairs. Financial options such as equity conversion, and the use of surplus personal assets for renovations were also discussed.

A list of the specific recommendations from the workshop sessions can be found in the "Conference Recommendations," (page 63).

At the Conference Wrap-Up Session, the Honourable Ethel Cochrane, Senator, reminded participants that CMHC would be there to assist them both nationally, by developing and encouraging the use of new financial instruments, and locally, by co-ordinating community efforts to see appropriate choices were made available and to ensure existing flaws are corrected. The Honourable Eric Gullage, Minister responsible for NLHC, confirmed the province's commitment to consulting with seniors, and to providing suitable housing for them.

Conference Opening

Conference Chairperson:	Dr. Moses O. Morgan Former President Memorial University of Newfoundland
Honourary Chairperson:	Dr. Grace Sparkes President Frecker Association of Newfoundland
Speakers:	Eugene Flichel Acting President Canada Mortgage and Housing Corporation Ottawa, Ontario
	The Honourable Eric Gullage Minister Responsible for the Newfoundland and Labrador Housing Corporation
	Councillor Ray O'Neil City of St. John's

The "Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction" conference was opened the morning of 23 May 1990. The participants were warmly welcomed by Conference Chairperson, Dr. Moses Morgan, Former President of Memorial University of Newfoundland, Honourary Chairperson, and by Dr. Grace Sparkes, President of the Frecker Association of Newfoundland. Greetings were then extended to participants by the representatives of the sponsoring agencies.

In welcoming participants on behalf of the federal government, **Eugene Flichel**, Acting President, CMHC, expressed regret that the Honourable Alan Redway, Minister of State (Housing), could not attend because of pressing business in Ottawa.

Mr. Flichel observed that Canada's population is aging, and that the needs of Canada's seniors are becoming more diverse. Seniors with varying life experiences, improved levels of fitness, and an increased income and equity base will all be looking for more varied choices in accommodations and services. Independence is a key theme in discussions of seniors and housing. As well, there is a need for increasing levels of service as the older segment of the seniors' population becomes a larger part of the total population of seniors.

These concerns led to the Habitat National Seniors' Consultation Process and the "Options: Housing for Older Canadians" conference held in Halifax in October 1988. Discussions at this CMHC-sponsored conference centred on choices for seniors in terms of accommodation, service levels, and financial arrangements. These discussions revealed the need to examine, at a provincial/territorial level, the various housing options available to seniors. This conference is the sixth in a series of consultations that is bringing together seniors and representatives of government, industry, financial institutions, and health and service agencies from across Canada.

Pointing out the "true magnitude of the challenge," Mr. Flichel referred to forecasts that Canada's seniors over 65 years of age will increase in number from three million at the present time to about five million in 20 years. "With increased life expectancies," he stated, "the older senior

population, those over 75, will increase even more dramatically from 1.1 million to 2.3 million."

The Acting President of CMHC continued with a "review of the new options that are available in answer to seniors' needs." These include financial and tenure arrangements such as reverse mortgages, deferred payment plans, loan stock plans, shared equity arrangements, and life tenancies. Garden suites (or "granny flats"), pre-fabricated housing designed to be temporarily installed on the residential lots of close family members, are now available. Houses are being designed so they are easily converted from single to double units and back to single at minimum cost. Emergency response systems are also being installed. These allow seniors, wishing to remain in their own homes, to get help quickly if the need arises. Lastly, the Abbeyfield housing concept, in which seven to ten seniors are accommodated in a small home, is being investigated. These concepts are explained in detail in Workshops 1B and 2B, "Expanding our Horizons," (page 29).

"Conferences such as this," Mr. Flichel continued, "will create a forum for the exchange of information between all who are concerned about seniors' housing in Newfoundland and Labrador." The response to the five conferences held to date has been so enthusiastic that he expected the use of the various housing and financial options now available would expand. He concluded by stating that he and the Honourable Alan Redway, Minister of State (Housing), were looking forward to the results of this conference.

In bringing greetings on behalf of the provincial government, the **Honourable Eric Gullage**, Minister of Municipal and Provincial Affairs for the Province of Newfoundland and Labrador and the Minister responsible for the Newfoundland and Labrador Housing Corporation (NLHC), said that adequate and affordable housing is a major concern for everyone, and especially for seniors. The province's research has indicated that many seniors in Newfoundland and Labrador have incomes too low to afford adequate housing. They have limited housing choices in their communities other than living in their own homes and many live in houses that need major repairs.

He noted that while seniors in different areas of the province have different needs, they have many concerns in common. These include housing options that promote independent living in their own homes or, failing that, in their own communities. Seniors want housing to be co-ordinated with the support services that enable them to remain independent. They also want assistance with repairing and maintaining their dwellings.

The provincial government through NLHC has been responding to these needs with various programs but appreciates that these programs are only part of the range of housing options and services required by seniors. Although governments still have a major role to play in responding to seniors' housing needs, Mr. Gullage said he was convinced the solutions to seniors' housing problems do not rest solely with the federal and provincial governments. He observed that the conference planning committee was right to involve not only the federal and provincial housing agencies but also representatives from health and social service agencies, the construction and financial industries, and most importantly, seniors from across the province.

Mr. Gullage commented that he hoped that by providing a forum for discussion on current provincial initiatives, the conference would establish where Newfoundland and Labrador is as a province with regard to seniors' housing. Participants should then suggest new ideas and approaches, thereby providing the provincial government with a framework in which to work.

Mr. Gullage concluded by noting the successful decentralization of NLHC, indicating that it is in the vanguard as the provincial government implements its policy of decentralizing its various ministries.

In bringing greetings on behalf of the City of St. John's, **Councillor Ray O'Neil** discussed two programs that have done much to improve existing housing in St. John's: the old Neighbourhood Improvement Program (NIP) and the Residential

Rehabilitation Assistance Program (RRAP). He concluded by emphasizing the need to listen to what seniors have to say and stressed that it is essential that we be ready and willing to respond.

On behalf of the Ministerial Association of St. John's, the Reverend Manuel Saunders gave an invocation.

Keynote Address

"Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction"

Keynote Speaker: Harry Brown
Broadcaster and Consultant

Harry Brown, broadcaster and consultant, began his remarks by noting the distinction between a house and a home. "We erect buildings that are called houses, but a home is a place to live," he observed.

With specific reference to the way that seniors are often represented in advertising, "by omission," Mr. Brown expressed his conviction that the biggest social story of the next century will be the increasing average age of Canada's population. "The shift is on," he stated, with particular reference to the increased "buying power" of Canada's seniors.

Referring to the not-too-distant future, when one in four people in Newfoundland and Labrador will be over 55, and one in eight over 65, he noted that 58 per cent of the population will be aged between 20 and 65 years and will be expected to be financially responsible for everyone. Mr. Brown commented that, "people will be shocked by the real meaning of this demographic change, even though it is being predicted now."

Mr. Brown expressed concern that with a decreasing labour force and burgeoning seniors' population, some might consider euthanasia to be a solution to reducing the large number of seniors. He speculated that, at that time, some of the labour force will dismiss seniors as unproductive members of the population, and question why seniors did not take care of their future needs when they were working. This, however, is an unreasonable proposition, he stated, because seniors can be credited with building the next generation's lifestyle and providing the population base.

Mr. Brown is convinced it is essential for professionals, media, and politicians to keep in view that there is no single, representative senior, "We come in a variety of sizes, shapes and colours, and we come in singles, and we come in pairs," he noted. "Some of us are hale and hearty, in far greater numbers now than was so in the past, and others need creature comfort care, and each has individual desires."

Mr. Brown was adamant that planners consider individual people, and not numbers. He is convinced that seniors are ready to take control of their own lives.

Noting the importance of "old homesteads" to Canadians, Mr. Brown suggested that they be converted to shared housing, along the lines of the Abbeyfield concept that is popular in the United Kingdom. An important principle to be employed with seniors' housing, however, is that seniors should not be isolated. Their housing should, whenever possible, be near the hub of the community with easy access to community activities. Seniors, like the rest of the population of Canada, want to feel safe and secure and enjoy being surrounded by familiar possessions.

At the same time, seniors treasure their independence. There can be a certain resentment at times, Mr. Brown proposed, when, for instance, children attempt to control the lives of their aging parents. When faced with this, seniors should not hesitate to remind their children that "there are still a few tunes left in the old piano." More and more seniors, he continued, "are not prepared to let some well meaning person

become their surrogate parent!" We should tell them: "I am here and I am kicking and I insist on my right to make my own decisions."

Another issue confronting society in general, and seniors in particular, is the whole question of sexuality. Seniors are not asexual beings. Their sexual needs, he proposed, are not being considered when specialized seniors' housing is being planned.

The principle here, Mr. Brown emphasized, is that seniors are as diverse in their needs and desires as are individuals in the balance of the population. One should note, he said, that this is particularly true with reference to their economic needs.

Older single women are the poorest people in Canada. One idea, which Mr. Brown challenged Canadians to consider, is that seniors should receive benefits on a sliding scale, according to the results of a means test. This would enable scarce economic resources to be allocated to those with the greatest need. Veterans, he reminded the conference, are already subjected to such a test.

Reiterating that we cannot ignore the needs of seniors even if we want to, especially since eventually we will all be seniors, he advocated abolishing mandatory retirement at age 65.

Mr. Brown criticized the way in which existing housing options tie many seniors to the television as their source of contact with the outside world, especially since television does not, in fact, reflect seniors' reality. He urged seniors to provide the media with serious, positive material about seniors, and to use the power of their numbers to sway the media into using this type of material.

In conclusion, Mr. Brown stated that seniors, now and in the future, must reconsider their political importance. He suggested that seniors break away from their tendency to vote the way they have historically and vote as a block when they desire change. One positive result of such action might be the establishment of a separate federal government department dedicated to serving the needs of seniors. As a final thought, he said, "Just imagine if all we white haired voters got together. Just because there is snow on the roof, does not mean there is not a fire in the furnace. What power we would have!"

Panel Discussion 1

"Setting the Stage for the Future"

Moderator:

Dr. Moses O. Morgan, Conference Chairperson
Former President
Memorial University of Newfoundland

Panelists:

Gordon Priest
Director
Housing, Family and Social Statistics Division
Statistics Canada

Brian Lemon
Assistant Deputy Minister, Institutions
Department of Health
Government of Newfoundland and Labrador

Douglas Stewart
Executive Director
Research and Development
Canada Mortgage and Housing Corporation
National Office, Ottawa

Robert Noseworthy
Chairperson
Newfoundland and Labrador Housing Corporation

Dorothy Riach
Former Associate Professor of English
Memorial University of Newfoundland

In setting the stage for the panel discussion, the Chairperson, Dr. Moses Morgan, stressed the right of seniors to be consulted about all aspects of their living conditions. He called upon participants to discuss the conference with their friends and neighbours and to encourage their communities to provide feedback for the ideas expressed during the proceedings.

The dominant demographic and socio-economic trends that would affect seniors in the foreseeable future were discussed by the panelists in this session. The panelists concentrated upon the issues as they were related to the situation in Newfoundland and Labrador and also provided an overview of the programs currently offered by their departments.

Statistics about the population of seniors in the province of Newfoundland and Labrador were provided by **Gordon Priest**, Director of the Housing, Family and Social Statistics Division of Statistics Canada.

In Newfoundland and Labrador, the number of persons aged 65 and over has increased from about 32 000 in 1971 to 50 000 in 1986, while at the same time the population aged 75 and over has increased from 12 000 to 18 000. Based on current projections, by the year 2001 the number of persons in the 65 years of age and over category will be 24 000 and in the 75 and over category will be about 15 000. In Newfoundland, as elsewhere in Canada, the

majority of seniors will be women. This trend is actually higher for those over 75 years.

Older Canadian women have seen dramatic shifts in their living arrangements during the past 15 years. On a national basis in 1971, 26 per cent of older senior women lived with relatives in the relatives' home. By 1986, only 15 per cent of these women were living with relatives. In Newfoundland, over 40 per cent of women lived with relatives in 1976, while by 1986 the proportion was closer to the national average of 1971 (about 26 per cent). The statistics show that there is a tendency for Newfoundland to be some 15 years behind the national average.

Many older women live in congregate or life care communities. In Canada, the number of women living in these kinds of institutions increased significantly between 1971 and 1976 but has since levelled off. Again, experience has shown that women in Newfoundland and Labrador mirrored this trend with about a 15 year delay. One reason for this is that older senior women have been slower to leave situations where they were living with relatives. Mr. Priest said that he thought this was because the province has fewer facilities available for senior women to live alone than do the other provinces.

In financial terms, senior women living in the province are generally better off than those living in the other provinces. This is because, in Newfoundland and Labrador, most live in homes that they own, which is not true of senior women in the rest of Canada. Owning a home is generally cheaper than renting and homeownership costs are generally lower in this province as well. As in the rest of Canada, Mr. Priest pointed out, seniors have considerable equity tied up in their home. This equity could be utilized to improve the standard of living of many home-owning seniors.

With reference to standards of living, Mr. Priest noted that the cost of living has risen in all provinces. Real income, however, has increased at a substantially higher rate for senior women living in Newfoundland and Labrador than for women of the same age group in the other provinces. This trend is a result of an increase in the number of women working. Mr. Priest said that Statistics Canada expects that, in the future, increasing numbers of women in this province will enter and stay in the workforce. A positive aspect of this trend is the expectation that these women will have higher pensions when they eventually retire. Unfortunately, this also means that these women would not be available to fill the traditional role of caregiver to their elderly relatives. It can therefore be expected that there will be fewer family members available to provide low-cost care to seniors in the future.

Mr. Priest finished his presentation by predicting that, in the future, there will be an increase in demand in Newfoundland and Labrador for housing specifically designed for seniors. But, because trends in this province are some 10 to 15 years behind the same trends in other provinces, Newfoundland and Labrador have an unparalleled opportunity to observe the effectiveness of programs adopted in other provinces. This means, he concluded, that the province should be able to fulfil the future needs of its seniors for housing in the most comprehensive and cost effective manner possible.

The services provided by the Department of Health for the Government of Newfoundland and Labrador were outlined by the Assistant Deputy Minister, **Brian Lemon**. The Department of Health is responsible for fostering and co-ordinating a collaborative approach to developing long-term care services for seniors, particularly within the provincial nursing home system.

Services provided by the provincial government include nursing homes (the largest single expenditure), licensed boarding homes (personal care homes), home care nursing, homemaker services, meals on wheels, adult day care/day hospital, and home repair services.

Several agencies share responsibility for these services. The Department of Health's Public Health Nursing provides some home care nursing. The Department of Social Services funds homemaker services. Home care agencies (both public and private) and a number of hospitals and nursing homes throughout the province also provide home support services. In a number of areas of the province, volunteer agencies provide such services as day care, meals on wheels, and home repair services.

Referring to the planning process, Mr. Lemon noted that a major challenge is the nature of the population of the province itself. The number of seniors is increasing, income levels cover a wide range, long-term care is not generally an insured service until an individual's personal resources are exhausted, and the province's rural population is sparsely distributed. Approximately 50 per cent of the population lives in communities of 2500 or less. In fact, 40 per cent of the population resides in communities of 1000.

To date, the province has undertaken two major studies to help with the planning process: the Royal Commission on Hospital and Nursing Home Costs and the Provincial Bed Study.

The 1984 Report of the Royal Commission on Hospital and Nursing Home Costs contained 217 recommendations, 40 of which were directly related to long-term care. The provincial government accepted the report in principle, and it became a blue print for hospital and nursing home services as well as community care services. The provincial government, together with the Newfoundland Hospital and Nursing Home Association, worked on planning and supervising the implementation of the recommendations, most of which have now been put in place. A few of the most significant recommendations, it should be noted, are in the final stages of implementation.

The Provincial Bed Study, released in 1986, recommended the development of a co-ordinated network of services aimed primarily at keeping people in their own homes, or, if this was not possible, in their own communities. The study also found there were too many acute care beds and not enough nursing home beds in Newfoundland and Labrador. Action to rectify this is almost complete.

At the request of the present Minister of Health, the department is developing a five-year plan. The cornerstone of the plan will be the creation of five regional community health boards. These boards will be responsible for delivering services and for funding and co-ordinating services delivered by other agencies to individuals within their own homes.

The plan will also call for upgrading of nursing homes (often CMHC funded) to accommodate those seniors with greater degrees of disability. The improvement of access to personal care homes across the province is also a priority. The Department of Health is also exploring congregate housing as an alternative means of providing level 1 care (or 24-hour-a-day monitoring by supervised professional healthcare workers and one hour of care a day). It is planning to develop geriatric assessment and rehabilitation services on a regional basis. Other plans include increasing the number of day hospitals, home and day care resources, and other support services for seniors.

The federal government's role in providing housing for seniors was discussed by Douglas Stewart, Executive Director, Research and Development, CMHC National Office.

In 1984/85, the federal government conducted a consultation process with the various provinces and territories. A major outcome of the consultation was agreement of the provinces and territories to increase their level of involvement. As a result, federal/provincial/territorial co-operation improved, and federal government programs were better able to meet provincial/territorial needs. The second major outcome was that social housing programs would now be aimed at the needy.

"Needy" refers to the term "core housing need," which is defined as those households whose total shelter cost exceeds 30 per cent of their income. The term identifies families or individuals who either live in physically inadequate and/or crowded housing because they cannot afford more suitable housing. It also refers to those who live in adequate housing, the cost of which strains their financial resources.

In 1989 the federal government spent $1.7 billion on housing. The federal government shares the cost of several programs with the provinces and territories. In Newfoundland and Labrador there are four such programs, 75 per cent of the cost of which is provided by the federal government. These programs are delivered by NLHC. They are the **Non-Profit Housing** program which assists needy householders who cannot obtain suitable and affordable rental

housing on the private market; the **Rural and Native Homeownership Lease-to-Purchase and Rental** program which is targeted at families and individuals in the core housing need group who live in rural areas and in communities of less than 2500 people. NLHC also delivers a **Residential Rehabilitation Assistance Program** (RRAP) that provides a loan, a portion of which may be forgiven, to homeowners in the core need group who need to repair or rehabilitate their homes. Also available is a **Rent Supplement** program that provides subsidies to low income tenants living in private rental and co-operative dwellings.

In this province there are also two programs financed entirely by the federal government that are delivered by CMHC. They are the **Federal Co-operative Housing Program** (which uses index-linked mortgages to finance projects for moderate income households) and a **Mortgage Insurance Program**.

Mr. Stewart then outlined CMHC's view of the future development of seniors' housing. As a group, seniors will remain diverse in terms of health, income and assets, and preferences. Logically, this implies that they will require a broad variety of services and programs to fill their needs especially with respect to housing. Seniors, including the frail elderly, are increasingly independent and active. More and more, seniors will remain in their own communities, if not in their own homes.

In general, seniors need to be given more information about the options for housing and financing that are available now or may be in the future. CMHC believes all who are working at providing seniors' housing should increase consultation with seniors.

Mr. Stewart pointed out that program objectives can be summarized as the need to identify ways of adapting existing housing to meet seniors' changing needs and, the need to identify ways of making new types of housing available. Means must be found to break down regulatory barriers that prevent the introduction of new types of housing, largely through the Affordability and Choice Today (ACT) Program, and to develop ways to help seniors use their assets as well as to improve co-operation between the housing, health, and social service sectors.

Mr. Stewart concluded by indicating CMHC is interested in discovering the issues and options that seniors consider most important, and in encouraging senior participants to speak out.

Provincial government housing programs are administered in Newfoundland and Labrador by the NLHC. **Robert Noseworthy**, Chairperson of the NLHC, discussed several of its programs that are available to seniors. These include a **Rent Supplement Program** that provides assistance to seniors' whose rent is in excess of 25 per cent of their household income, and a non-profit housing program that works with community groups, municipalities, or directly with clients to ensure that shelter costs are no more than 25 per cent of household income. The NLHC also provides a **Residential Rehabilitation Assistance Program** (RRAP), that provides funding for home repair or adaptations to existing housing for people with disabilities.

NLHC's non-profit housing program provides funding to local non-profit organizations so that they can become directly involved in developing housing projects for people living in their communities. It provides start-up funding for the initial plan of a project as well as full subsidy to cover the difference between operating costs and rental income. For example, this year 10 community sponsors received funding. Where there is a need identified but no community group to meet it, NLHC will step in. Close to 600 units of seniors' non-profit housing have been assisted by NLHC since 1986, and some 300 units were built prior to that time.

The RRAP provides financial assistance for home repair in the form of forgivable and repayable loans, with the level of income determining how much of the loan has to be repaid. RRAP funding is used to renovate substandard housing to at least the minimum level for health and safety. Grant assistance is also available to help people with disabilities make their housing accessible.

Participants were informed that all programs are currently under review, and their comments were invited with regard to policy and delivery.

Mr. Noseworthy stated that the "greying of Canada, as it is called, will dramatically

affect our health care, transportation, and education systems. It will change the country's employment practises and alter the housing market. And, of course, it will put the pension system to a severe test." He then explained that governments are facing a declining financial base just when costs and social housing needs are escalating. NLHC research shows that the number of seniors living in physically inadequate housing in Newfoundland and Labrador is twice the provincial average. The research has also shown that the number of seniors who fall below the qualifying income threshold used as a measure of housing need is twice the provincial average. At the same time, federal/provincial program resources are declining, and other competing needs, such as people with disabilities, single parent families, and victims of family violence, are becoming more clearly defined.

Research carried out by NLHC has revealed that housing needs are greatest in the rural areas of the province. Historically, NLHC has concentrated on providing low-income family housing in the bigger centres. This has changed in recent years. The bulk of NLHC activity in 1990 will be targeted toward rural communities. Providing housing choices in rural Newfoundland and Labrador will be a real challenge, particularly since it is likely that private sector response will be poor.

The Chairperson of the NLHC concluded by stressing housing is more than bricks and mortar. Providing homes requires co-ordination with other services. "We need to make better use of available resources," he stated. "We need to involve the private sector, to put much thought into design features, and to look beyond immediate needs to long-term needs, to look at providing a continuum of care. We also need to seek out mechanisms which will allow us to go beyond bricks and mortar, to adopt an holistic approach."

Dorothy Riach, former Associate Professor of English at Memorial University of Newfoundland, began her presentation with the quotation, "Youth is the gift of nature, old age is a work of art!" It is a pleasure, she told participants, to be representing so many works of art.

For seniors, she noted, security is very important. "As seniors, we make plans for our retirement housing, often expecting that we will be able to live for the rest of our lives in the home of our choice." Citing the experience of close friends forced to move when their apartment building was sold, she explained that it is "not always like that. The reality is that as one gets older, any move can be a traumatic experience."

Recently, when it came time for her husband and her to sell the family home and move into something more manageable, she learnt directly about the influence certain factors can have upon the lives of seniors. Their decision to remain in St. John's was made because of the importance for them of maintaining close links with friends and family. "Being part of one's community is very important for seniors." She emphasized, "People are not fully people when they are isolated."

Seniors, Dorothy Riach continued, have three fundamental needs: physical, mental and spiritual. These can be filled by a "home," meaning, in the fullest sense of the word, a place from which to go out and a place to which to return; a certain degree of independence that is governed by the ability of the individual to look after themselves; and a need for involvement with the community, that is a "need to keep in touch with the younger generation, and to give and to receive love."

Many of the problems seniors face now and in the future are, paradoxically, caused by society's attempts to plan. Planners and planning are important for all, Mrs. Riach acknowledged, but the problem arises when the process attempts to define needs and abilities. There is then a tendency to see seniors as a definable group when in fact they are a collection of disparate individuals.

This means that there is a tendency to "build walls around seniors, isolating them from their community," she argued. People who are not seniors, and this includes most planners, "forget that life is a progression, not a series of steps that culminate in a career. They forget that seniors are people who are living longer, who have potential and expertise for a wide variety of functions, and who still have destinies to fulfil."

As part of a group of concerned citizens, Ms. Riach has applied for a grant from the

federal government under the Seniors' Independence Program. If granted, the funds will be used to operate an outreach program for seniors living in the various senior citizens' homes scattered about St. John's. The objective of this program will be to draw seniors out of their isolation and back in to the greater community of human beings.

The need for this kind of activity is the message Dorothy Riach wished to bring to the conference. "Seniors are dealt with as a group but they are still people," she concluded. "Let us keep this focus on people in the centre of our discussions and planning. Let us have vision!"

After the panelists completed their presentations, questions and comments were invited from the participants.

The discussion addressed the issue of the changing age structure in communities in Newfoundland and Labrador. In many centres, young people are leaving, while seniors remain. The participant who raised this issue was of the opinion that additional personal care homes are required. The Department of Health, however, has no funding to construct more.

Several participants noted that there is a basic inequity in the distribution of personal care homes throughout the province. The general belief appeared to be that the Avalon Peninsula, immediately to the south of St. John's, has an oversupply, while rural portions of the province suffer from an undersupply. A Legion representative questioned this perception and it was indicated that the provincial Department of Health has been attempting to address such imbalances. It was also suggested that congregate housing, in which seniors live in private living quarters while using a number of communal facilities, including a dining room for the main meals of the day, might also help to meet the needs of communities in which the average age was rising.

Participants compared the NLHC's Rent Supplement Program (RSP) with the Rural and Native Housing Program (RNHP). The panelists were asked why NLHC was advising seniors living in rural areas to rent houses rather than buy a home under RNHP. A representative of NLHC replied that this advice was given because renting a home costs less than purchasing one, especially if the rent was subsidized under RSP and because seniors had been shown to prefer rented accommodation.

Luncheon Address

Speakers: The Honourable Alan Redway
Minister of State (Housing)

Robert E. Jarvis
Chairperson
Board of Directors
Canada Mortgage and Housing Corporation

Via a telephone hook-up, the Honourable **Alan Redway**, Minister of State (Housing) brought greetings to the conference on behalf of the federal government. The conference, he noted, is the sixth in a series of 12 provincial/territorial conferences being held across Canada. These conferences are a follow up to the Habitat consultation process and the CMHC-sponsored "Options: Housing for Older Canadians" conference that was held in Halifax in 1988.

"This process identified two messages that are relevant to the work you are undertaking here," Mr. Redway said. "The housing needs of seniors cannot be addressed in isolation from consideration of social, health, and financial aspects. The thrust of our approach must be to provide choice so that individuals can select the right response to their own circumstances."

The balance of the Minister's address was delivered by **Robert Jarvis**, Chairperson, CMHC Board of Directors. A recent poll, he noted, has emphasized the danger of people other than seniors themselves making decisions on the behalf of seniors. When asked to identify the priorities they thought relevant to seniors, young adult Canadians proposed health care and meal services. Seniors, on the other hand, identified such facilities as hair dressing salons, tennis courts, and even a disco as being desirable.

Seniors do need specialized facilities, however, and many of these can be built into new housing or installed in existing units. These features are designed to enable seniors to live independently for as long as possible. While the style of much of today's housing does not lend itself to easy adaption to seniors' housing needs, CMHC has been working on means of adapting this housing as well as developing a number of new options.

CMHC is exploring new financial and tenure options. **Loan stock** arrangements provide a senior with a life tenancy in return for an interest-free loan made to a housing project sponsor. **Shared equity** allows a senior to purchase part of the equity and pay rent for the portion retained by the investor. **Life tenancies** allow a senior to buy ownership for life rather than permanent ownership. **Reverse mortgages** allow a senior with paid-up equity in a home to borrow against the value of that home, either in a lump sum or as a monthly annuity.

Mr. Jarvis also reviewed the following housing options. **Garden suites** (or "granny flats") are small, self-contained dwellings temporarily located on the lots of existing dwellings, to allow seniors to live closer to their adult children. **Accessory apartments** are self-contained dwellings created by modifying existing houses or built into new houses. **Made-to-convert houses** are designed for easy conversion from single to double and back to single at minimum cost.

There are also a number of alternative housing arrangements that allow individuals to live in a group situation. **Congregate housing** consists of a variety of accommodation options, ranging from bed-sitting arrangements to self-contained apartments. **Abbeyfield houses** are small homes accommodating between seven and ten seniors in a family atmosphere. **Sheltered housing**, popular in Britain, consists of 20 to 50 units strategically located

and specially designed for seniors. **Retirement communities** consist of from one hundred to several thousand dwellings. **Life-care communities** offer a continuum of care, ranging from independent living to nursing homes.

In keeping with the national trend, seniors in Newfoundland and Labrador represent a steadily growing proportion of the total population. More than half of those over age 55 in this province live in rural areas, where the level of support services is lower than it is in urban areas. This creates particular problems for the various agencies and government departments that have a stake in housing options for seniors. Seniors in the larger centres of Newfoundland and Labrador, like their counterparts across the country, face regulatory, social, and financial barriers in their search for the housing option best suited to their individual needs.

The government of Newfoundland and Labrador has accomplished much with reference to housing its population of seniors. Mr. Jarvis reviewed these accomplishments, including the number of nursing homes and self-contained seniors' projects provided over the years, many of them through CMHC's/NLHC's private and public non-profit housing programs. The Rent Supplement Program has also helped many seniors in private rental projects.

"These programs and services must, however, continue to evolve to meet the changing needs and demands of seniors," the Chairperson of CMHC noted. This conference will be an important vehicle for seniors to have their input as housing consumers in the formation of new housing options. He reminded participants that the federal government, through CMHC, has assisted many senior citizens across Canada, including those in Newfoundland and Labrador.

Mr. Jarvis concluded, "We're here today to learn about new housing options and financing options. You're here to make your concerns known. Government ministers want to know, and other groups are interested as well. Participants must communicate with other community members, get their feedback, and bring it to their government ministers and the two housing agencies."

Workshops 1A and 2A

"Decision Making"

Moderator: Dr. Grace Sparkes,
Honourary Conference Chairperson
President
Frecker Association of Newfoundland

Panelists: Dr. Lanita Carter
Assistant Professor
Faculty of Business
Memorial University of Newfoundland

Dr. Lee Stones
Research Co-ordinator
Gerontology Centre
Memorial University of Newfoundland

Charles Warren
First Vice-President
Newfoundland and Labrador Pensioners
and Senior Citizens Federation

This workshop provided participants with information on future housing choices. The importance of timing in making decisions on senior's housing as well as the sources of information and advice were emphasized in the presentations.

According to **Dr. Lanita Carter**, Assistant Professor, Faculty of Business, Memorial University, marketing people have ignored seniors until now. This is a mistake because many of today's seniors are affluent when compared to their counterparts in previous generations. As the proportion of seniors in the general population increases, however, society, in general, is going to undergo a change in its attitudes toward seniors and toward retirement.

It is anticipated that, in the future, a large proportion of seniors will spend as many years in retirement as they did in the labour force, because of expected increases in life span. Dr. Carter indicated that economic forecasters believe that in the future, many seniors will have paid off their mortgages by the time they retire, leaving them with more disposable income than seniors have at present. In fact, people over the age of 50 now own 80 per cent of the personal wealth in Canada. At present, two-thirds of bond and bank interest and one-half of dividend interest paid in Canada goes to seniors.

"It is for these reasons that I believe people are going to have to rethink their attitude towards retirement," she stated.

In the future, however, such a large proportion of the population will be seniors, that people will have to remain in the labour force longer, perhaps under different arrangements than at present. The service sector today, for example, is already beginning to rely on seniors for labour.

Already we can see the future unfolding now as the number of dependents over age 65 increases, and the number of dependents under 17 decreases. She noted that surveys are already showing that the "baby boomers" are beginning to think about caring for their aging parents.

As the bulk of Canada's population becomes "senior" in age, a critical question

we are beginning to face is how do we change as a society from a focus on day-care for the very young to a focus on elder-care for our seniors. There is, for example, tremendous opposition in the United States toward a bill that would allow care-giving employees time off to look after aging parents.

Dr. Carter reported that seniors today want a wide variety of goods and services to be available in order to reflect their changing lifestyles. Yet, they expect convenience and simplicity in the goods they buy and in their dealings with government. They also want to purchase goods and services that have a real impact on their lives or, in other words, represent good value for the money they spend. "We will see design changes to meet the needs of seniors," she predicted. "The emphasis will be on comfort, convenience, reliability, and simplicity."

"How can marketing people reach seniors?" Dr. Carter asked. She pointed out that manufacturers and marketing people forget that age is a factor. She stated that research has shown that seniors often do not buy products aimed at older people. A better tactic for those planning marketing campaigns is to focus on seniors' needs and wants and to "view them as you do other age segments. Don't generalize about seniors as a group. Don't assume price is the major consideration because quality and convenience often are."

Marketing people should remember that seniors have more free time now than in the past. In addition, more seniors are financially independent today than ever before. As a group, however, seniors have some identifiable preferences. While they consider health care to be important, travel and services are also high priorities. When they make a purchase, seniors want personal service, and simplicity; they are not attracted by dazzling marketing strategies or complicated operating instructions.

"We can also say that seniors have more interests than younger groups," Dr. Carter stated. Marketing people should focus on seniors' wants and needs, providing social reinforcement for the purchase of the product. They should remember that seniors want to be seen as no different than other groups. The overriding principle, Dr. Carter said, was that "Marketers should focus on solutions, not problems."

Dr. Carter noted that many seniors own their houses. When a home is the only asset, however, she believed that "little can be done to enjoy the equity." She also noted that home maintenance is certainly a concern for many seniors, especially those living in rural areas or in older homes more likely in need of repairs.

In conclusion, Dr. Carter emphasized that we must all remember that the individual's degree of independence is an important consideration. Above all, seniors are a unique, diverse market group consisting of individuals who need to be fully integrated within society and not made to feel they are different or special.

"Decision making is no different for seniors, except that they bring more life experience and hence more wisdom to the process," pointed out **Dr. Lee Stones**, of the Gerontology Centre, Memorial University. The West does not respect its seniors or revere them as other cultures do. With their store of life experiences, we should use seniors as consultants. In Japan, for instance, people ease out of employment over a period of years, and seniors are much-respected members of their communities.

Our failure to understand the dilemmas facing our seniors is demonstrated by the fact that seniors are often criticized for failing to make decisions on a timely basis. They are not the only group that has difficulty with this, it is just that we tend to criticize seniors for this.

Dr. Stones noted that some of the major decisions facing seniors include retirement, changing housing needs, and balancing their housing needs with pet ownership. Problems arise when decisions are not made on a timely basis. Decisions regarding retirement and housing choices require much thought and planning to ensure a successful transition and long-term adjustment.

The truth is that all age groups can have difficulty making appropriate decisions. Young couples, for example, have trouble making the right decisions about housing, noted Dr. Stones. For seniors, the sources of guidance and assistance include their children and the providers of services such as home care and meals on wheels.

Unfortunately, family members are tending to become more spread out, geographically speaking, and this makes it difficult to obtain their input.

In Newfoundland and Labrador, Dr. Stones explained, seniors can obtain assistance with decision making from the Seniors Resource Centre which recently began operation. It has offices located in St. John's and Marystown, with an office opening soon in Gander. Dr. Stones added that the centre operates a toll free telephone service. At the moment, the centre has three years of funding from Health and Welfare Canada, after which it is hoped the province and the private sector will provide the funding. It is important to understand, he pointed out, that the goal of the Resource Centre is to provide a service for seniors operated by seniors.

The First Vice-President of the Newfoundland and Labrador Pensioners and Senior Citizens Federation, **Charles Warren**, shared with the group his experiences as a senior with housing choices to make. He stressed that while it is often rumoured that seniors are out of practice in decision making, in fact this is not true. Seniors are able to and need to maintain control over their destinies, and this involves decision making.

Mr. Warren has lived in 28 homes during his 55 years of marriage, 18 since his retirement in 1971. Locations have varied from Southern California to British Columbia and Newfoundland. He described his present home as being ideal in that it is a large, bright, sunny home located in the centre of town, within walking distance of all amenities.

Most seniors, he concluded, want to make decisions and are quite capable of choosing the right path. "After all, they have had a great deal of practice!"

After the panelists had completed their presentations, questions and comments were invited from participants.

Much of the ensuing discussion was about power: the amount of power and control agencies have over the lives of seniors and the need for seniors to regain some power and control over themselves.

Under-representation of seniors in the decision-making process was one part of this discussion. The amount and the quality of seniors' representation on health care boards was cause for comment. The ability of senior citizens and nursing homes to decide who should be admitted was another source of comment: "Time was when you had to walk into a home to be an occupant, but now you have to be carried in," remarked one participant.

It was felt that the individuals who assess seniors' housing requirements have to be very sensitive to the needs, wishes, and background of the individual senior, and that this is not always the case. The related issue of banning pets and visiting children from seniors' apartment complexes was also discussed as well as the integration of seniors into their communities.

It was pointed out that no senior wants to live at some distance from familiar surroundings and that, because of this, institutions are not the best type of housing for healthy, active seniors. Institutions are necessary, however, for seniors with reduced abilities such as the frail elderly. In these circumstances, the units should ideally be small in size and placed near a central part of the community in which they are located.

The issue of mixing seniors' housing with other kinds of housing was also discussed. It was suggested that segregated living tends to lead to isolation and loss of appreciation for the older generation by younger generations. The general principle that should be followed is to allow seniors to make their own decisions.

One participant suggested that the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) should involve municipal governments and provide small grants, as well as make use of a pool of volunteers to carry out repair and maintenance work.

Interest was also expressed in reverse annuity mortgages as a means of enabling seniors to turn some of the equity currently held in their homes into needed income.

Another participant reminded the group that the special needs of Labrador, and the needs of people between 55 and 65, had not been addressed at the conference thus far and certainly merited attention.

The consensus at the end of the workshop seemed to be: "Maybe there are as many solutions as there are problems."

Workshops 1B and 2B:

"Expanding Our Horizons"

Moderator: Harold House
Former Regional Director
New Horizons Program

Panelists: Gary Reardon
First Vice-President
Canadian Home Builders' Association

Peter Cridland
Senior Policy Analyst
Ontario Ministry of Housing

Brian Gray
Senior Researcher, Housing Innovations
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation

This workshop provided participants with information about the various options, ideas, and types of research being carried out by public and private organizations with respect to seniors' housing.

The building trade's approach to the seniors' housing market was discussed by **Gary Reardon**, first Vice-President, Canadian Home Builders' Association. He indicated that his members value the seniors' market because it accounts for between four and five per cent of new homes purchased. The industry found that seniors' needs varied considerably from small one level homes to larger units complete with swimming pools and tennis courts. There was also a segment of the population of seniors that preferred very mobile life styles, for example, condominium or apartment living and moving south for the winter.

Mr. Reardon reported that the seniors' housing market is fragmented. In Newfoundland and Labrador, there is a social housing program cost-shared and delivered by CMHC and NLHC. Private enterprise is interested in building seniors' housing, but finds interest rates and rental rates discouraging. The industry therefore supports the concept of rental subsidy as a means of alleviating this problem. Unfortunately, however, some high density seniors' housing has been blocked by ratepayer's negative attitudes expressed as the "not in my backyard" (NIMBY) syndrome.

Peter Cridland, a senior policy analyst with the Ontario Ministry of Housing, spoke about two housing options--garden suites (or "granny flats") and home sharing.

Garden suites are detached, portable housing units that are generally placed on the same lot as the house of a relative of the senior occupying the unit that can be moved at a later time when no longer needed. Garden suites are popular in Australia, where the government purchases the units and then rents them to eligible seniors for a portion of the individual's pension.

Recently, the Ontario Ministry of Housing conducted a garden suite pilot project. The Ministry took the initial risk in the project by providing the funding and carrying out the associated research. The research carried out during the life of the

project evaluated the social impact of garden suites, investigated their regulatory and technical feasibility, evaluated their cost, and examined the potential of the units as an option for housing seniors.

As part of the pilot project, Ontario Housing built a model text unit. It was designed to be portable, since it was expected the unit would be moved several times during its lifespan.

In the Ontario pilot project, the evaluation process consisted of technological research and evaluation and an assessment of the projects's social impact. As well planning, regulatory and legal problems associated with the concept were investigated. If the pilot project shows the concept is viable, then market forces, as well as the financial situation of potential users, will be important. In recognition of this reality, these factors were also investigated, and a series of policy and program recommendations were formulated. At the present time, there are 12 units in use in Ontario, four of which have already been successfully relocated. Experience and research with these have shown that garden suites are not for everyone. They have, however, been very successful from a social perspective, and client satisfaction seems high.

Mr. Cridland explained that the major obstacles encountered by the Ontario Ministry of Housing with the expansion of the project have been on the planning and regulatory side. Municipal governments have been slow to grant the necessary zoning changes the units require. In general, municipalities were reluctant to allow a second residence on a single lot. Because of this, the Ministry used a temporary use by-law to install their garden suites for the pilot project. To date, all temporary use bylaws have been renewed, but there is still the issue of the unit being a non-permanent residence.

Mr. Cridland then moved on to discuss **home sharing**. This is an arrangement in which two or more unrelated individuals share the home that belongs to one of them. The degree of "sharing" varies from situation to situation and is outlined in a contract between the two parties. In general, both have some private space and share some common space in the home. Home sharing is a formal arrangement, with an agency being involved in the assessment and matching of both parties. Usually, there are facilities for counselling, so that disagreements can be settled rather than have the parties separate. Homesharing is a popular housing option for healthy seniors because of increased security and because matched individuals know more about each other than would otherwise be the case. Other advantages to home sharing include lower costs, companionship, increased physical security, and shared housekeeping.

Brian Gray, Senior Researcher, Housing Innovations, with CMHC, said he was impressed by the widely expressed need for independence and the wide range of housing types that seniors attending the conference wish to see made available for their use. CMHC, he said, "is making a big effort to expand the range of viable options." Pointing out that seniors are probably the most diverse group in the population, in terms of health, income, assets, and living conditions, he suggested that it is not surprising that CMHC is finding that, for any option, some seniors are very enthusiastic while others thoroughly dislike it. This is particularly true of new ideas such as garden suites and life tenancies. He emphasized that "you should not assume that for any option you will obtain 100 per cent support, but this is not needed in order to make the option viable."

Using slides, Mr. Gray illustrated some of the housing and financial options that are available and some that may be available in the near future if enough seniors express interest in them. These options are designed to make it easier for seniors to either stay in their own homes or, if they so desire, move to an alternative type of housing. Mr. Gray suggested that seniors are going to have to be very much involved in helping to break down barriers, by convincing policy makers that they want new housing options such as garden suites, and by persuading financial institutions that they are interested in new options such as home equity conversion and life tenancies.

CMHC has done "quite a lot of work" in developing suitable methods to adapt existing housing stock so that it fills the different needs of seniors. Mr. Gray reported

that the Corporation had followed this policy because "95 per cent of the housing that seniors will have access to has already been built." The suburbs surrounding our cities, he pointed out, are filled with single family dwellings. It is only common sense that this resource be utilized for seniors.

Mr. Gray drew attention to the CMHC publication "Maintaining Seniors' Independence: A Guide to Home Adaptations" that describes an approach developed by a group associated with the Montreal General Hospital. This approach, which has received excellent reviews, is now being used in a major demonstration project that is described by Francis Trickey in Workshop 3C (page 55).

CMHC is also working with the Canadian Automated Building Association in the development of "smart house" technology that is specifically intended to assist the frail elderly and the disabled. Mr. Gray stated that "this is really Canada's thrust in the whole area of smart house technology."

CMHC and NLHC are investigating methods of making garden suites available through the non-profit housing program and, perhaps, the rent supplement program. One of the objectives of this effort is to attempt to break down resistance to the suites on the part of municipalities. This may be achieved through the development of a special contract between the supplier, the occupant, and the host family, which would ensure that the suite would be well maintained and would be removed when no longer required by the intended occupant.

A relatively new, to Canada, seniors' housing option is the **Abbeyfield Housing** concept. This option originated in Britain where there are now over 1000 houses. Each house is designed to accommodate between seven and ten seniors with the idea of creating a family environment. There is now an Abbeyfield Society of Canada that is adapting the idea to Canadian conditions. For example, in the United Kingdom each resident has a bed-sitting room while in Canada, small apartments are likely to be more popular. The first example of the concept was constructed in Burnaby, B.C. and there are now four in that province as well as two in Ontario. The concept is expected to spread across Canada.

Another concept, which is particularly applicable to new housing developments, is **made to convert housing**. These are houses designed and built so that they can easily and inexpensively be converted from a single family dwelling to a house plus an accessory apartment and back again. This concept is proving to be of considerable interest to the construction industry. Several developers are planning to include houses of this type in future developments.

One means of overcoming municipal resistance to including seniors' housing in a suburban residential area might be small apartment buildings designed specifically for seniors and located on lots originally intended for single family homes. Mr. Gray showed slides of one such apartment building, constructed in an area otherwise devoted to single family houses. This building, which was located in a suburb of Regina, required the local municipality to modify its bylaws so as to permit its construction. Mr. Gray explained that this is the type of innovation that the recently announced Affordability and Choice Today (ACT) program is intended to promote. ACT is being sponsored by CMHC and managed by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing Renewal Association. It is designed to encourage municipalities and the housing industry to work together to achieve regulatory changes that can improve housing affordability and extend the range of housing choices.

Some apartment units in seniors' projects are now being designed to facilitate home-sharing. Often called "**mingles**," these units usually have a bedroom with ensuite bathroom positioned either side of the common living and kitchen areas, thereby providing occupants with the opportunity to enjoy a degree of privacy.

Designers are also working on the **continuum of care** concept. Here, the full range of care, from independent living through to full 24-hour nursing care such as is found in a nursing home, is available in the one project. One such project, housing about 5000 people, is located in Brampton, Ontario.

A partial "continuum of care" concept is inherent in the idea of locating a nursing

home and an apartment building next to each other. The occupants of the apartment building can use some of the facilities in the nursing home and can be transferred to the home as needed without leaving the community. Mr. Gray showed slides of such a project built in Alberta.

Mr. Gray concluded the slide presentation by showing an experimental 700 unit housing development in Denmark. It incorporates "smart house" technology and is designed for a mixed population of seniors and younger people. Initial reports indicate that this concept is proving to be successful in encouraging mutual help and support between the seniors and young singles and single parents.

For seniors who wish to move into alternative accommodation, Mr. Gray pointed out that many non-profit housing organizations and co-operatives are now showing interest in developing resident-funded seniors' housing. The Co-operative Housing Federation of Canada has recently completed a CMHC-sponsored project to publish guidelines for groups interested in this form of housing.

Most of the non-profit projects are **loan-stock** arrangements, under which a senior makes an interest-free loan to the sponsoring agency and, in return, can occupy the dwelling for life. There is also a **life tenancy** approach, which allows a senior to pay only a portion of the value of a unit based on life expectancy.

Mr. Gray concluded his presentation by urging seniors to become familiar with the range of options that could be available to them and to make their views known to all levels of government, the housing industry and the financial community. This, he said, is the best way of ensuring that seniors' preferred options become widely available.

After the panelists finished their presentations, questions and comments were invited from participants.

Much of the discussion centred on garden suites. Mr. Gray indicated that CMHC had been quoted between $15 000 and $16 000 per garden suite on an order of 60 units. Suites ordered singly would probably be more expensive until demand was established. According to Mr. Cridland, the cost of installing each suite for the Ontario Ministry of Housing project ran as high as $15 000 per unit. There was, however, little difficulty in relocating units. Municipal regulations, access to utilities, fire safety, and design features were all the subjects of much discussion.

Reference was also made to acceptance of the units by neighbours. Again, Mr. Cridland drew on the Ontario experience, where public education proved to be the key. He stressed, however, that the appearance of the unit is important. It is also necessary that the unit should be well integrated with the design of the existing dwelling and its landscaping.

The Ontario pilot project experienced major problems with the regulatory bodies because the zoning regulation had to be changed to accommodate installing a second unit on lots zoned for a single dwelling. Research has indicated, however, that the units are generally accepted and that they do not lower market values in the area in which they are located. CMHC is presently pursuing solutions to overcoming the problems and objections of the regulatory bodies.

It was noted that the garden suite is as expensive as a mobile home. It was pointed out, however, that mobile homes lack adaptability. For instance, they simply cannot be located on many sites. Mr. Cridland reported that the rents charged in the Ontario project, between $600 and $800 a month, are partially subsidized.

There was also some discussion about the demonstration garden suite erected in Marystown. One participant observed that it seemed to be very little housing for the amount of money involved. In reply, it was indicated that garden suites make sense only in urban settings where land is expensive. In Ontario, homeowners who provide housing for seniors or people with disabilities do not pay an extra assessment for the addition of a garden suite to their home.

There was also some discussion about the appropriateness of mortgages for seniors. It was pointed out that mortgages are market driven and, therefore, seniors arrange mortgages because they want them. Mr. Gray added that a joint CMHC/NLHC project is looking at non-profit housing, rent supplements, chattel mortgages, and life

tenancies for seniors, as opposed to outright purchases.

One participant expressed pleasure at the thought of mixing young and old in a single apartment building, an idea that is supported by the Minister of State for Housing, the Honourable Alan Redway. Another participant expressed distress at the thought of buildings containing exclusively seniors. In reply, it was pointed out that not all seniors like to mix with the young.

A participant expressed interest in identifying an approach to housing that can accommodate several generations in a single dwelling. This participant also wanted to know if there was a way around the red tape associated with inheritance through joint ownership. Mr. Gray indicated that made-to-convert housing would be appropriate. The consensus seemed to be that it would be appropriate for seniors to have the choice.

The issue of accessibility in housing for seniors was raised. One problem faced by building designers is that elevators are too expensive for mid-rise buildings. Access is less of a problem in rural areas, however, because land is cheaper and because buildings can spread out horizontally.

In response to a question about access requirements for private office buildings, Mr. Reardon explained that the requirements for wheelchair access unfortunately only apply to buildings in certain circumstances or in cases where government funding is involved in their construction and operation, or when they are rented for use as government offices. Homes for seniors, for example, have to be wheelchair accessible only if there are more than two floors, although common areas and some units have to be accessible.

One participant felt that younger home buyers should be encouraged to purchase accessible homes with an eye to the future. In reply, it was indicated that in some parts of the world, for example the Scandinavian countries, accessibility requirements are included in the building codes. During the next 10 years it was predicted that Canadians will see a growing interest in universal design; a design concept that strives to make living environments not only accessible, but usable by all people whether able-bodied or not, and that allow residents to "age in place."

One participant observed that the federal government seems to be doing less and less to keep seniors in their own homes, even though the trend is precisely toward people remaining in their own homes. In reply, it was explained that the thrust of federal policy is to target funds to those with the greatest need. Furthermore, it was pointed out that there is a great need for the private sector to help all those groups that are not in acute need, but do need some assistance.

Workshops 1C and 2C

"Can I Afford the Cost?"

Moderator: Joyce Nevitt
Former Professor of Nursing
Memorial University of Newfoundland

Panelists: Chris Facey,
Financial Planner
Facey Financial Planning and Consulting

Steve McLean
Vice President Regional Operations
Newfoundland and Labrador Housing Corporation

Graham MacLean
District Manager
Mortgage and Consumer Credit
Royal Bank of Canada
Halifax, Nova Scotia

This workshop focused on the financial decisions seniors must make regarding housing options. In addition, the financing mechanisms available to seniors to help them obtain their desires were discussed.

The basis of investment planning is to change one's spending habits so that a portion of one's income is available for investment. According to **Chris Facey**, Facey Financial Planning and Consulting, financial planning involves a wide range of activities aimed at controlling the spending of one's money. These include investments in a variety of savings accounts, stocks and shares, Registered Retirement Savings Plans (RRSPs), and generally improving the return on invested money.

The process of investment planning involves three basic steps. First, a budget is developed so as to answer the question "do you have any money that you can make work for you?" Second, spending habits are changed and planning takes place so not only is there more money to invest, but investments can be made wisely. Third, "lifestyle planning" is undertaken so that the new income and financial resources can be used most efficiently.

Many seniors, he noted, do not use their existing financial resources as well as they might. Seniors tend to leave their money in savings accounts where it earns relatively low rates of interest. Use of guaranteed investment certificates, or even an RRSP, for example, would enhance earnings.

Mr. Facey told participants that no employment accrued pension plan will provide people who retire before 60 with an adequate income. Averaging the five best years of earning does not provide an accurate estimate of pension income. Furthermore, the Canada Pension Plan (CPP) on its own will not support an individual through the years of retirement.

Mr. Facey also emphasized that planning should not stop on the day of retirement. "If you plan to save now, it means you may not have as much money to spend as you would like to have, but you will definitely have more to spend later," he pointed out. "This means that you will be able to enjoy the lifestyle you want to have in the future.

Remember, it is never too late to start planning." Planning must involve examining savings, RRSPs, and home equity if retirees are to get what they want out of life.

Government-sponsored housing programs and services for people with modest incomes were outlined by **Steve McLean**, Vice President, NLHC. All programs delivered by NLHC are cost-shared, with CMHC providing 75 per cent and NLHC providing 25 per cent of funding. The programs include non-profit subsidized rental housing in which NLHC owns the housing units, mortgage subsidies for rural and native housing, and non-profit housing where NLHC provides funds for community groups to build non-profit housing in communities where NLHC has no presence. NLHC also administers a Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) which is a repayable or forgivable loan program that serves some 2000 clients, including seniors, each year.

NLHC uses the "Core Need Income Threshold" (CNIT) to determine the level of financial support an individual needs to cover housing costs. CNIT establishes the level of household income required to obtain an affordable, suitable and adequate dwelling on the private market without spending 30 per cent or more of income on rent and utilities. CNIT considers geographical location and accommodation needs.

RRAP is a home renovation program providing funds to homeowners who fit the program criteria. Part of the funding is a repayable loan, and part a forgivable grant. The maximum combined repayable and forgivable payment the program provides, is $25 000 in rural areas (communities with under 2500 people) and $20 000 in urban areas. In addition, applicants with disabilities can obtain up to $10 000 to make their homes accessible to wheelchairs and other aids.

Funding under RRAP is made available on a first-come, first-served basis. Eligibility is determined by income level and credit rating. Clients are required to sign a promissory note and they are obligated to ensure that the work carried out brings their dwellings up to building code specifications. This is mandatory and sometimes means NLHC requires the money to be used for things other than that which the client had intended. This occasionally causes friction.

Mr. McLean pointed out that joint NLHC/CMHC programs are designed for a wide range of clients and are not specifically intended for seniors. The only housing assistance specific to seniors delivered by government relates to nursing homes and chronic care facilities. In the meantime, NLHC and CMHC are reviewing RRAP to see if it can be made more responsive to seniors' needs.

Services to seniors provided by private sector institutions such as banks and trust companies were discussed by **Graham MacLean**, a District Manager in Nova Scotia for the Royal Bank of Canada. He noted that many banks provide financial services without charge to seniors, including chequing accounts, savings accounts, as well as investments services. He then commented that all institutions will need to meet future demands, made upon them by seniors, with new plans and services. Physical improvements will also have to be made to buildings including improved access for the disabled and better communications facilities for the hearing impaired.

Mr. MacLean indicated that the Royal Bank is well aware that 25 per cent of Canadians (55 per cent of Canadian adults) are 50 years of age or older. Furthermore, in 16 years, those aged 50 and over will represent 75 per cent of Canadian adults. Seventy-five per cent of Canadians 50 years of age and over now own their own homes. As a result, they wield considerable social and economic power. As a group, these senior Canadians are healthier and live longer than their predecessors. They are major consumers of travel and recreational services and they tend to use several financial institutions to provide them with the range of services they require.

The trends of the present indicate that, in the future, services to seniors will grow as the market drives them. This is particularly so, Mr. McLean said, with reference to forms of financing suited to the housing needs of seniors. He began by discussing the two forms of reverse mortgage annuities.

Mr. MacLean explained that with a simple **reverse mortgage annuity** the owner transfers the right to the title of the property

to the bank or other institution. In return, the owner receives a monthly annuity payment for the remainder of his or her life. The owner makes no payments to the institution, instead the annuity is paid off as if it were a mortgage after the estate is settled either by selling the house or by the heirs assuming the debt. This plan is suitable for seniors who feel no need to leave an inheritance but who wish to enjoy extra cash in their latter years. In this form of reverse mortgage, the institution assumes the risk that the value of the home will repay the total paid out as an annuity plus the accumulated interest.

Moving on to explain that the second form of reverse mortgage has a time period attached to it, Mr. MacLean stated that it is best suited to people who need extra money in the short-term, but who expect to be able to repay the sum lent to them plus the accumulated interest. This type of plan carries more risk for the home owner. If the owner cannot repay the loan when required, the home may have to be mortgaged or sold to realize the sum owed.

In closing, Mr. MacLean indicated that he hoped conference participants would give him some insight into the level of interest in Newfoundland and Labrador for this type of financing.

After the panelists had finished their presentations, the participants were invited to ask questions or make comments.

The discussion centred around the problems of many seniors in Newfoundland and Labrador who have low incomes and high rents. Although there are several programs in place to relieve some of the rent burden, they do not all provide the same level of assistance. It was proposed that it would be worthwhile if these programs were either consolidated or adjusted so that their levels of assistance were similar.

The problems of seniors living in rural areas, whose generally low incomes make it difficult to accumulate savings, were also discussed. Many seniors in these areas own their own homes outright and could, it was suggested, use a reverse mortgage annuity to increase their annual income. Currently, these are only available in Newfoundland and Labrador through branches of the Royal Trust. For those who are healthy and have a large house, part of it could be rented to provide additional income.

It was agreed that the government's focus on assisting seniors to remain in their own homes was the most cost-effective policy and one that was also generally favoured. The major problem with this policy is that the CPP does not provide enough income for seniors to live in their own homes, if it is their sole source of income. Members of the panel pointed out the problems seniors are having now with a lack of savings are likely to become larger and more difficult in the future.

The NLHC's RRAP was discussed in depth. The system of establishing priorities for the approval of applications in any given area of the province was explained. Despite this system, the need to upgrade the existing housing stock in the province is so great that there are long waiting lists in some parts of Newfoundland and in Labrador.

Dinner Address

Speaker: His Worship, John Murphy
Mayor, City of St. John's

His Worship, **John Murphy**, Mayor of St. John's, welcomed conference participants to the city. The main theme of his address was that the future of seniors' housing will be shaped by their improving health, increasing financial resources, and growing desire for community integration.

The Mayor acknowledged the importance of housing as a central part of life. "It is where we eat, sleep, and, particularly for seniors, where we socialize." He continued, "The City of St. John's has been active in neighbourhood improvement and is proudly a city without slums." Mr. Murphy praised the provincial government, the private sector, religious institutions, and service clubs for having contributed to providing adequate, affordable housing in the city.

Because of the city's inspection system, houses are much more fireproof, safe, and accessible. He reported that "St. John's is one of the few cities in Canada that actually builds, owns, and administers its non-profit housing. It also actively promotes its Neighbourhood Improvement Program (NIP). "St. John's is aware that people are living longer, and this will mean an ever-increasing demand for more and more housing suitable for seniors' needs."

The Mayor pointed out that many of today's seniors are entirely dependent on the Canada Pension Plan and the Guaranteed Income Supplement associated with it. Such small incomes condemn people "to minute and often unsatisfactory accommodation."

Mr. Murphy is convinced that the solution to funding for seniors' housing lies in the passage of time. He expects that "most of the working force today will have quite substantial incomes upon retirement, and most of their [retirement] plans provide a carry-over of the pension to the spouse." Because of this, he believes that "these people will be prepared to pay for good service and indeed will demand good service, which, of course, will be provided by the private sector."

A major consideration in providing senior' housing is the necessity of integrating it into the existing community. Mr. Murphy explained that seniors want to live within walking distance of their friends, churches, and other community facilities. "This is a major determining factor for seniors in choosing the location of their home," he explained. "Seniors who choose to live in downtown St. John's have the fewest problems with community integration. In fact, the city's housing for seniors located on the outskirts of town is not as popular as that located downtown and in the west end."

The Mayor explained that he hoped this conference and others like it would anticipate and try to quantify what, where, and when new accommodations for seniors should be built. In conclusion he indicated that the country as a whole should be proud of what it has accomplished, and predicted that through the efforts of people like the participants in this conference, Canada will have further cause to be proud.

Overview of Day One

Chairperson:	Dr. Moses O. Morgan, Conference Chairperson Former President Memorial University of Newfoundland
Speakers:	Dr. Grace Sparkes Honourary Conference Chairperson President Frecker Association of Newfoundland
	Joyce Nevitt Former Professor of Nursing Memorial University of Newfoundland
	Harold House Former Regional Director New Horizons Program

The objective of this session was to present a summary of the previous day's workshops providing an opportunity for those who had missed a workshop to hear what was said. After the summaries, brief comments were invited from the floor.

Dr. Grace Sparkes, moderator for Workshops 1A and 2A on "Decision Making," reported that much of the discussion in her workshops centred on the need to include seniors in decision making. Their life experiences must be allowed to play a major role in deciding where they should live. Many seniors feel the need to regain control over their lives especially with reference to the type of housing made available for their use. Strong feelings were expressed over the use of segregated (seniors only) housing as participants felt this type of housing isolated seniors from the rest of the community.

Joyce Nevitt, the moderator for Workshops 1C and 2C, "Can I Afford the Cost?," presented the next summary. At the workshops, a financial planner spoke about the various ways in which people can make better use of their money. It was realized that many seniors in the province have very little or no money to invest. An NLHC representative summarized the organization's housing and home rehabilitation programs. A representative of the banking community talked about financial services for seniors and discussed how seniors could use the equity tied up in their own homes.

The summary of the proceedings in Workshops 1B and 2B, "Expanding Our Horizons," was given by the moderator, **Harold House**. The approach of the building industry toward the seniors' housing market was explained. As well, alternative housing concepts such as garden suites (or "granny flats"), "smart" houses, made-to-convert houses and shared accommodations such as Abbeyfield houses were discussed. Participants also heard about life tenancy concepts, resident-funded co-operatives, congregate housing, and mixtures of seniors and younger people in a specially-created villages.

After the reports, questions and comments were invited from participants.

One participant stated, "We have identified the lack of financial means as a major problem," and then continued that only recently had reasonable pensions become available. Fears were expressed that current pension levels would not be maintained and this would effect the quality of housing and services that seniors could afford.

The province's Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) was again a major topic of discussion. One participant wanted to know if her heirs could assume her debt to NLHC after her death because she feared that, if the loan portion of her allowance was not paid off, her house would automatically be sold in order to repay the balance owing.

A representative of NLHC informed participants that the first $5000 of the allowance is forgivable. The monthly payment, depending on the level of the loan, is as little as $20 a month. The loan is secured by a promissory note, not a mortgage unless it's over $20 000. This means that the heirs can indeed assume the debt without selling the home if they so desire.

One participant repeated an opinion expressed many times before, that seniors should be the sole arbiters as to what repairs are carried out on their homes when they receive money from RRAP. This was an objection to NLHC policy that home owners receiving RRAP funds must use some of the money to bring their houses up to the standards of the provincial building code.

A representative of NLHC informed participants that the federal and provincial governments have established regulations for home rehabilitation programs. The objective of these regulations is to ensure that the homes are brought up to a standard that will make the house usable for another 15 years at least. Seniors should approach NLHC as a group if this is causing problems, he advised. He also recommended that individuals contact NLHC directly if they are having problems with inspectors and inspections.

The perception that many of the people involved in building seniors' housing projects have never lived in them was also discussed. It was recommended that when planning such a project, the designer seek advice from seniors who have lived, or are living, in similar projects.

The last point raised at this session was the high cost of nursing home care. It was recommended that some kind of insurance program be established for people who experience catastrophic illnesses and require extended nursing care.

Panel Discussion 2

"Information to Create Change"

Moderator: Frank Colbourne
Administrator
West Coast Interfaith Home
Corner Brook

Panelists: Anna Guigné
Executive Director
Seniors Resource Centre,
St. John's, Newfoundland

Cathy Turner
Health Care Consultant in Gerontology
Department of Health
Government of Newfoundland and Labrador

Patricia Prendergast
Provincial Executive Director
Victorian Order of Nurses

This panel discussion presented information about programs and services available from three organizations. Seniors using this information would be empowered to assist themselves to obtain housing or related services.

Anna Guigné, Executive Director, Seniors Resource Centre, provided an overview of the programs provided by the Centre. She explained that there are three centres in the province, linked through an association. The Resource Centres have as their goal promoting the well-being and independence of seniors by ensuring that the most up-to-date information is available to seniors and caregivers throughout the province. This is achieved by establishing a databank of information useful to seniors, acting as an advocate for seniors' rights, and increasing public awareness of the concerns voiced by seniors. The Resource Centres also aim to foster the development of appropriate community programs and services promoting the independence and well-being of seniors and ensure that seniors are active participants in all matters concerning the Seniors Resource Centre Association.

The services provided in St. John's, include a toll free information line, the Reaching-Out-to-Seniors Friendship Program, and the Wellness and Healthy Aging Project conducted in conjunction with the School of Nursing. This project includes a safety assessment of the home environment and an education service that operates out of the Centre two days a week. Ms. Guigné repeated that the Centre is also considering a volunteer driver program. As a result of receiving over 60 calls about home renovations, the Association is presently establishing a seniors' fix-it program, with services provided by seniors.

The mandate of the provincial Department of Health was explained by **Cathy Turner**, Health Care Consultant in Gerontology. It is to provide to the people of Newfoundland and Labrador, in an acceptable and cost-effective manner, high quality medical services, hospital services, public health services, services for senior citizens, and health support programs.

The department's objectives include providing long-term nursing care services for those who require it, and providing drugs and other necessary supports to people who lack the financial resources needed to purchase these items.

Recently, the Department of Health has focused on policy planning as well as establishing funding priorities. It has placed less emphasis on the delivery of service and more on decentralization of services so as to increase local control of the services as much as possible through, for example, the Institutional Services, Public Health, and Services to Seniors Divisions.

The divisions within the department responsible for services to seniors are the Hospital Services Division (for example, long-term care beds and acute care facilities), Services to Seniors Division (nursing homes and community-based services), Personal Care Home Division, and the Policy, Planning, and Special Programs Division (which offers a drug program).

She explained that there are 22 nursing homes in the province with 2449 long-term care beds. There are 366 beds for long-term care services in 8 acute care hospitals. These services include respite care, rehabilitation, and holding beds. There are also 60 personal care homes throughout the province, providing some 1064 beds. Information about long term care facilities and personal care homes can be obtained from the Department of Social Services and the Department of Health.

To date there are 29 programs providing home care or community-based services. The Department of Health is exploring the feasibility of moving to the single point of entry model of care, in which seniors are given a total assessment and told what kind of services they should receive.

A presentation about the Promoting Elders' Participation Project (PEP), a national project which is currently operating on the West Coast of the Island was made by **Patricia Prendergast**, Executive Director of the Victoria Order of Nurses for Newfoundland and Labrador.

The program uses a local volunteer advisory committee, comprised mostly of seniors, to seek solutions on a local level, where possible, to previously identified problems. It is targeted at seniors who wish to remain active.

The PEP program is based on a needs survey of seniors in three communities, Corner Brook, Deer Lake, and Summerside. Seniors had input into survey design, how the sample was selected, how the survey was conducted, and how the recommendations were implemented. The PEP office, also operates as a seniors' information and resource office.

The survey asked a number of questions about housing and related services, including home ownership, need for household repairs (which proved to be a significant problem), level of interest in entering a nursing home, whether or not the surveyed individual lives alone, plans to move in the near future, plans for future housing, housing plans should illness occur, transportation services required, services required to remain in own home, and willingness to volunteer to provide home support for other seniors.

The seniors surveyed indicated the following services would help them remain in their own homes: snow shovelling (52 per cent); heavy housework (39 per cent); an information office (29 per cent); small repairs (27 per cent); grass cutting (27 per cent); a health clinic (22 per cent); financial, legal and tax advice (21 per cent); transportation to medical appointments (20 per cent); foot care (18 per cent); friendly visits (18 per cent).

Ms. Prendergast pointed out that there are two major conclusions that can be drawn from this study. Seniors wish to remain in their homes and communities provided they have the necessary income and appropriate health and social services. Seniors need a range of housing options so that they can make a choice.

The information that has been gathered is providing a foundation for program development at PEP's West Coast office. Some of the services provided since October 1989 include an information and resource centre, snow shovelling, a tax information service, and friendly visiting. The program has only one paid employee with most of the work being performed by seniors who volunteer.

After the panelists had completed their presentations, questions and comments were accepted from participants.

The issue of health care costs was discussed extensively. The extension of universality to cover the cost of health care services for seniors was recommended. One participant revived the discussion about the hardships incurred when one member of a couple requires long-term care and the other does not.

The recommendation was again made that insurance coverage for long-term care be made available. In the meantime, the Newfoundland Hospital and Nursing Home Association is investigating a change in its policy with regard to fees paid for service so that only the interest on liquid assets will be considered as income. At present, it appears a person's liquid assets could be used to meet nursing home costs, until they are reduced to $5000.

A representative of the Department of Health, Services to Seniors Division, indicated that the fee structure for nursing homes in Newfoundland and Labrador is higher than that charged in the other provinces. When a couple is involved, a financial assessment is completed by the Department of Health, and the total financial needs of the partner who remains in the community is assessed. The balance of the person's income is applied, up to a maximum of $1510 per month, towards maintaining the partner in the nursing home. It was pointed out that since the true cost for nursing home care is $2800 and $3200 per month, in effect everyone is subsidized by government.

One participant described extended care as providing care to people who are sick or disabled for profit. It was indicated by the panel that nursing home fees don't provide a profit. Only personal care homes operate for profit.

The question of communicating with seniors was also raised. One participant made the point that most of the information directed at seniors is factual, and stressed the need to ensure this information is understood. He used as an example the NLHC display at the conference, which talks about a $20 000 housing loan, $5000 of which is forgivable. He pointed out the many seniors would not realize from the display that there is cost associated with borrowing $15 000.

The need for seniors to control their own housing projects was also discussed, as was the belief that some complexes built by the private sector fall short of NLHC's standards. It was recommended that NLHC be given responsibility for ensuring private sector projects maintain high standards.

Workshops 3A and 4A

"Beyond Bricks and Mortar"

Moderator: Albert Vivian
President
Al Vivian and Associates

Panelists: Dennis Brothers
Administrator
Gander and District Continuing Care Program

Dr. Millicent Loder
Vice Chairperson
Paddon Homes

Harold Ryan
Project Manager
Samaritan Place (Masonic) Project

This workshop focused on the housing and community services needed to support seniors at varying levels of independence, and considered how these services can be provided.

Dennis Brothers, Administrator, Gandor and District Continuing Care Program (GDCC) focused his presentation on the importance of helping seniors "age in place," and the continuum of care required to allow them to do so. He began by talking about the growing proportion of seniors in our population, and identified the following as the most important issues affecting care for seniors.

- population longevity;
- a decrease in the traditional source of caregivers;
- the increasing age of caregivers;
- smaller family units;
- society's view of aging;
- the holistic versus the medical model of care;
- lack of housing alternatives;
- inappropriate placements; and
- lack of high level care.

One way of relieving these problems is to allow seniors to live with an acceptable level of risk, with support services to lessen that risk.

Mr. Brothers believes that too many people are in institutions because they lack alternatives. The Gander and District Continuing Care Program recently developed a centralized assessment and placement service for the region. Through co-operation with regional nursing homes, they now co-ordinate access to institutional beds. Centralization has had several beneficial results. For instance, there were waiting lists when GDCC took over. Through cross referencing, it was discovered that several people were on more than one list. Reassessments also reduced the lists, since several people were waiting for nursing home beds because there were no other alternatives.

What is needed are alternatives to institutional care. Mr. Brothers pointed out that "even today, well in excess of 90 per cent of the care that elderly people in our society receive is still done at home." To improve this beneficial situation, there needs to be relief for caregivers, a single access point for all services, improvements to available

housing options, and an increase in the participation of seniors. There should also be the promotion of aging as a natural process; more initiatives in public health promotion such as rehabilitation services; and co-ordinated assessment, approval, and funding of home support services. The programs delivered by GDCC have attempted to address these concerns. GDCC provides the single point of entry, and people can access their services through self-referral, or through their doctors, family members, and members of the clergy.

The continuum of services needed to allow individuals to age in place were also described by Mr. Brothers. These include home care nursing services, the provision of homemakers, home rehabilitation services, meals on wheels and wheels to meals, geriatric assessment, home therapy programs, equipment and supplies, adult day care, day hospitals, and the provision of transportation services. The objective of GDCC, emphasized Mr. Brothers, is to enable seniors to age in place because this is their preference and because this is the most effective of all care provision alternatives.

Dr. Millicent Loder began by thanking CMHC, NLHC, and the Seniors Secretariat for providing the funding which allowed her and 21 other people from Labrador to attend the conference.

Indicating that for the past ten years "we have talked a lot about housing for seniors, but now it is time to do something concrete," Dr. Loder said she does not particularly like the expression "housing for seniors," rather she prefers the word "homes." She also commented on what almost amounts to a stigma attached to the word "senior." Seniors have the same needs as other age groups, and want to have a say in the things which concern them.

Dr. Loder talked specifically about the situation on the Labrador Coast where alternative housing is needed so that seniors can remain in their own communities. She stated that she does not favour institutions. If a senior has to enter an institution, however, she considers the Paddon Memorial Home in Labrador to be "as good as it gets."

The services at Paddon Memorial Home were described by Dr. Loder. These include a respite care system, and an outreach program. In addition to the Home, there are ten serviced seniors' apartments. These are the only spaces available to seniors in Labrador. They are continually full, and both have waiting lists. The Home is rapidly becoming a chronic care centre.

The outreach program operated by the Paddon Memorial Home, is the most important communications tool available to seniors in Labrador. This is in part because there is only a small amount of information material for and about seniors that is available in languages other than English. Each year, for instance, a bilingual staff member travels up and down the coast to explain the Home's services for seniors in English and in Inuktitut.

According to Dr. Loder, Labrador presents some unique challenges. There are many small communities scattered over a vast expanse of land two-and-one-half times the size of the Island of Newfoundland. This means that the expense of travel is high. The presence of three distinct cultural groups, Inuit, Innu (or Naskapi-Montagnais,) and non-Native and the high cost of living in these isolated communities are additional considerations.

In order to keep costs down while maintaining the effectiveness of the services, GDCC draws on the expertise of volunteers and wants to establish informal support networks in the small communities to give family caregivers a break.

Home care programs are also needed, such as meals, entertainment, visiting, and health care. In many places there is also a need for local transportation services. One way of improving the existing housing stock is to train people, who are already familiar with conditions in their area, to build appropriate housing.

The details of a new housing complex in Gander, called Samaritan Place, were provided by **Harold Ryan**, Project Manager for the complex. Samaritan Place is designed as a memorial to the victims of the Arrow air crash that took place in 1985. The project sponsored by the Masonic Fraternity, will cost $30 million with funding coming from a wide variety of sources in the United States and Canada. As part of the fundraising activity, for example, the building will contain a "miracle mile," built of 5280 stones

sold for $5280 each. Operating costs will be generated from rental income and government assistance. This means that rents will be comparable with other senior citizens' complexes.

Samaritan Place will provide continuum of care services from independent living through to nursing home facilities. It will have 200 units of one and two bedrooms, including 32 cottages. A nursing home facility will contain 50 beds. The centre of the complex, an atrium, serves as a memorial to those who died in the crash and has a nondenominational chapel, a dining room, a library, administration offices, a ballroom, six one-bedroom apartments reserved for visitors, exercise facilities, a swimming pool, a carpentry shop, and recreational facilities. The complex has both interior and exterior parking facilities.

Samaritan Place will be providing limited emergency accommodation within the nursing home for the tenants of the apartment complex. There will be nursing staff available 24 hours a day, doctors' clinics twice a week, 24-hour security service, and bus services to the local community.

To date, more than 300 applications have been received for the Samaritan Place apartment units.

Mr. Ryan indicated that he is convinced that integration and caring are really what should happen beyond bricks and mortar. At Samaritan Place integration is provided by the mix of cottages, apartments and nursing home facilities. This means that residents can move from one level of care to another without leaving their friends or familiar surroundings. In addition, it is intended that an extensive network of volunteer helpers and visitors will enhance the process of integrating the residents of the complex into the surrounding communities.

After the presentations were completed, discussion and comments were invited from the participants.

The designers of Samaritan Place were praised for creating an example of "lateral thinking" and for their efforts to integrate residents of the complex into the local community. It was good to see a complex built where the design came first and the search for money came second on the grounds that a good idea and a good design will always sell themselves.

A representative of Paddon Memorial Home discussed some of the ways in which attempts will be made to enable Inuit residents to meet to maintain their links with their home communities. A radio and television club will be started and this will enable Inuit people to communicate in their own language with each other and with friends and relatives in outlying areas.

There was some discussion of deficiencies in existing seniors' housing. It was suggested that seniors' apartment buildings should have communal rooms. Concern was also expressed about the lack of safety devices in some nursing homes.

The concept of congregate living, in which independent living units share common recreational, bathing, and kitchen facilities, was widely praised. Several people observed that personal care homes take away independence, including financial independence, and actually foster dependence.

A general discussion of the relationship between the provision of services and their cost took place in response to a question about the effectiveness of services intended to assist seniors to "age in place." Because remaining in their own homes is the best and most cost effective option for those who require little care, support services can be provided on a formal and informal basis. It is more difficult, however, to provide institutional care for seniors in a cost-effective manner. There is, therefore, a great need to establish criteria that identify seniors who really are in need of such a service.

Participants said that seniors must be deinstitutionalized. While most seniors see the relatively high expense as worthwhile, nursing homes must be limited to those who truly need them, because of cost, and because of the loss of personal dignity they entail.

Regarding the issue of the high cost of nursing home care, it was pointed out that the $1500 per month charged for institutional care in Newfoundland and Labrador is a maximum and is paid only when the individual can afford to pay. Individuals in institutions are allowed $110 a month pocket money. It has been suggested that a sliding scale approach to establishing fee rates be adopted, so that those with low incomes pay

less for the same health care services. It was also pointed out that this province continues to bear a great part of health care costs.

The observation was also made that in the future homes will have to change physically to accommodate high level health care needs.

Workshops 3B and 4B

"Elimination of Barriers"

Moderator:

Penelope Rowe
Executive Director
Community Services Council
St. John's, Newfoundland

Panelists:

Philip Pratt
Architect
Pratt, Henley and Blackwood Architects Inc.

Sam Connors
President
Newfoundland and Labrador
Federation of Municipalities

Wayne Vincent
Administrator
Green Bay Health Care Centre

Cyril Morgan, Chairman
Newfoundland and Labrador Training
and Education Committee

This workshop examined the social and regulatory barriers that prevent seniors from accessing a wide range of housing options, and explored innovative ways in which these barriers can be eliminated.

Philip Pratt, an Architect with Pratt, Henley and Blackwood, began by acknowledging the lack of housing options available for seniors. "The types of housing available don't accommodate many people with special needs, and they don't allow for the changes in activity patterns that take place over most people's lifespan," he said. One result has been a growing interest in do-it-yourself seniors' housing as people in their middle years start to plan for their senior years.

The architect considered that ideally, new seniors' housing should be accessible and ground-oriented. It should be community housing, that is located in an area with access to many services and activities. The ideal seniors' housing complex can incorporate some traditional housing, but seniors requiring various levels of care should also be accommodated. Within the new community, there should be built-in support services. Residents should have the right to ownership if they wish, and the right to build up equity.

He identified the major barriers to this "ideal" housing as being cost (for which one possible solution might be land banking), incompatible zoning, current inflexibility in house design, pressure from neighbours, and financing. As an alternative to total government funding, Mr. Pratt suggested a mix of government and private funding, tax breaks, and RRSP incentives as possible solutions to financing barriers.

Mr. Pratt pinpointed inertia as a major barrier to resolving most difficulties and emphasized the importance of co-operation between government agencies, private investors, and seniors as a means of solving difficulties.

"There is a real concern at the municipal level about seniors' housing needs," said **Sam Connors**, President of the Newfoundland and Labrador Federation of Municipalities. He suggested that municipalities should work together with other levels of government to ensure seniors have the opportunity to remain in their own homes. He mentioned the snow shovelling for seniors program operated by the provincial Department of Social Services as an example of the type of service that assists this aim.

The Canadian Federation of Municipalities has set up a task force to improve the living arrangements of seniors in Canada. Preliminary research by the Federation has shown that there are three major concerns that municipalities can help address. These are a desire by seniors to continue to live in their own homes, a fear of loneliness as age advances, and concern over increasing rates of taxation.

He indicated that economics make it unlikely that seniors will be exempted from property tax in smaller communities though deferment and discount schemes are possibilities. At present, in this province such exemptions are granted by the individual municipalities on a case by case basis. Seniors are the best and most conscientious group of taxpayers a town has and it benefits a municipality to ensure they remain part of the community.

Seniors may be exempt from the poll tax charged by some municipalities, and they should enquire into this and any other special services available at the community level. Seniors should ask their communities for help when they need it.

Details about the independent living program in Springdale which provides home nursing, home care, an emergency response system called Lifeline, and meals on wheels, were provided by **Wayne Vincent**, Administrator of the Green Bay Health Care Centre. The Centre provides a complex of cottages as well as congregate housing for seniors. It also provides support services such as personal care, although not nursing. The Centre's biggest problem is that it does not have enough units to fill the demand.

According to Mr. Vincent, many seniors don't plan well, a habit they share with most of the rest of the population. In his experience, seniors are perturbed when, unexpectedly, they find that for physical or other reasons, they can no longer live in their homes. Unfortunately quite often the Centre cannot accommodate them either. As a result most seniors have to wait three years before they can move into the Green Bay Centre. He added that some seniors pay more than 50 per cent of their incomes to rent a unit. It is thus often the case that seniors living in the Centre are independent physically, but are dependent financially.

"The red tape involved with building CMHC units is discouraging. It is cheaper, and thus more attractive to developers, to build units privately," Mr. Vincent stated. NLHC and CMHC should consider new financial or insurance programs that require them to take a more active role than at present. "It is going to be a long time before the Bank of Nova Scotia in Springdale is going to look at a reverse mortgage," he told participants.

He questioned whether the holder of a reverse mortgage would be willing to bank on Springdale's future without some kind of government insurance program. Mr. Vincent then praised the NLHC program that allows the construction of small housing units at the community level but believes that services need to be provided to these units in an organized way. He proposed that CMHC should enter into agreements with small communities to link the shelter portion of seniors' care with the health care services offered at the community level.

"Private developers have an ongoing commitment to be involved in providing housing for seniors," confirmed **Cyril Morgan**, Chairman of the Newfoundland and Labrador Training and Education Committee. He acknowledged that for a private landlord to be interested in a development, it has to stand a reasonable chance of being profitable. The developer starts by trying to create the ideal concept, then makes it fit the limits of reality.

Mr. Morgan identified municipal zoning rules and regulations and the NIMBY (not in my backyard) attitude as the major barriers to providing certain housing options for seniors. He said that unfortunately it is usually the

most innovative ideas that meet the most resistance.

To carry out a major development for seniors requires an expert team of professionals to determine the need, market acceptance, and location, he stated. The team also pursues financing and carries out planning and design. Ideally, the team should include a voice for the future tenants.

Mr. Morgan, who is also the President of a company that owns apartment buildings, said his company encourages its tenants to form groups to discuss their problems. There have also been some interesting developments in the health and activity levels of seniors in the last several years. He has noted the growth in the number of tenants in his company's units who continue to drive their cars for instance. He interpreted this as demonstrating that the tenants have more money to spend. Increasingly, the company's tenants identify personal security as an issue. There is, however, an increasing need to make arrangements with nursing homes for the tenants as they are living to a greater age.

Lastly, Mr. Morgan observed that today's seniors are organized and make excellent presentations to private landlords when they have recommendations and ideas for future developments.

Questions and discussion of the points raised were encouraged from participants after the presentations were completed.

There was a general discussion about the various special services some municipalities offer for seniors, such as snow clearing. For some municipalities, the services involved bending the rules and borrowing from other programs. The moderator indicated that the Community Services Council in St. John's has received a grant from the City of some $12 000.

The commitment of the provincial government to keeping seniors in their own homes was questioned. According to one participant, nine per cent of Canadians receive institutional care, which is quite high. In the United States, the proportion is only five per cent, and in the United Kingdom six per cent. New government programs, however, are beginning to assist more seniors to "age in place". Participants believed that money is better spent on such programs but policy makers have been slow to realize this.

There was also some discussion of changes in the needs of seniors for different types of housing. One change identified was seniors' desire to be able to get out of their own homes so as to be able to mix with others.

A lengthy discussion on the subject of municipal taxation took place. Some participants felt that seniors should pay taxes and want to pay them, while others thought that seniors with low income should not have to pay. It was pointed out that most municipalities will relieve the taxes of seniors receiving the Guaranteed Income Supplement. It was also pointed out that many people don't know this and that exemptions, discounts and deferred payments all have to be requested and proof provided that the need is there.

The quality of housing for seniors was also discussed. One participant observed that some towns, in their enthusiasm to give seniors a place to live, and the developers in their enthusiasm to cut a few corners do not always adhere to the established standards and may lower the quality of the buildings.

The role of CMHC in seniors' housing projects was discussed extensively. Some felt CMHC should help with the design, and others felt it should oversee construction. Other participants suggested that by removing itself from these processes, CMHC fails to get the full value of its investments in subsidized housing.

In closing the session, one participant observed that it is difficult to find help with home repairs and maintenance, even if you are willing to pay for these services.

Workshops 3C and 4C

"Home Modifications"

Moderator: Ron Miles
Caribou Legion Manors
The Royal Canadian Legion

Panelists: Ron Fougere
Architect
Beaton Sheppard Associates Ltd.

Francine Trickey
Program Officer
Gerontology Program
Community Health Department
Montreal General Hospital

Garnet Kindervater
President
Garnet Kindervater Ltd.

The workshop examined ways that a house can be modified to ensure it is safe, accessible, and comfortable. The resources available to help seniors with home modifications were also explored.

Ron Fougere, an Architect with Beaton Sheppard Associates Ltd., began the workshop by stressing that all people have specific housing needs. In order to create a good design, an architect needs information about the client's wants and needs in economic, physical, and geographical terms. He discussed the design concept, termed universal design, that is intended to be adaptable as the owners age. Mr. Fougere explained that accessibility is not just an issue inside the house, it also extends to being able to enter the house from outside.

The panelist outlined the following areas where modifications can be made to make housing more suitable for seniors. These include planting evergreens to block drifting snow and provide shade, and installing a deck to extend living space to the exterior. Inside the house seating can be provided in the entry area to make removing footwear easier, and extra light can be provided to make the house more pleasant for those less able to venture outside at all times of the year. On a larger scale, adding a room or an apartment enables a senior to remain in the house while other family members live in the rest of the home. This means that the equity can remain in the family.

Mr. Fougere stressed that when planning to build, it is essential to make note of the sun and the prevailing winds. Renovations should try to maximize use of sunny spaces. Improving the lighting in work areas such as the kitchen and laundry is also important.

Author of the publication "Maintaining Seniors' Independence: A Guide to Home Modifications," **Francine Trickey**, a Program Officer with the Gerontology Program of the Montreal General Hospital, talked about minor home modifications that make a major difference to a home's comfort and usefulness.

She stressed that since many seniors spend a great deal of time in their homes, the quality of their lives is strongly related to the quality of the interior space in which they live.

Ms. Trickey described a pilot project, using 177 dwellings in Montreal, that studied what might be accomplished through minor modifications to existing homes. Once the needs of the senior were identified (without charge), the modifications were made. An average of five modifications per home were carried out. Most modifications involved the bathroom.

According to Francine Trickey, home adaptation accomplishes two objectives: it makes good use of the existing housing stock and it allows seniors to remain in their own homes.

Ms. Trickey recommended the following guidelines for such a program. Planning should be carried out by a group that includes an occupational therapist and a volunteer carpenter. This tactic and having adaptations ongoing over time will keep costs at a reasonable level. Changes must definitely be made in consultation with the seniors concerned. The project manager must, however, co-operate with regulatory bodies and remember that the most expensive adaptation is not necessarily the best.

Minor home modifications fall into three main categories: rearranging rooms, installing technical aids such as grab bars, and making minor repairs and renovations. They can include gadgets that hold doors open, small ramps at doorways, two-step arrangements to allow an individual to climb a single high step, handrails, extra cupboards, extra electrical outlets, lowering cupboards, bath seats, and extra shelves.

Sometimes very minor work costing less than $100 can make a home much more enjoyable. In the program with which she is involved, the average cost of modification is $177 (not including labour costs). Bathrooms are the most frequently modified room.

Ms. Trickey ended her presentation by reminding everyone that unless we introduce such concepts as universal design to homes now being built, they will not meet seniors' housing needs in the future.

An overview of the points to take into consideration when renovating individual rooms in a home was presented by **Garnet Kindervater**, President of the construction company, Garnet Kindervater Ltd. He emphasized that all such work has to be done in consultation with the individual senior. In the bathroom, for example, convenience and safety are the major considerations. Grab bars, walk-in showers, and nonslip floors are common modifications.

In the kitchen the height of shelves, cupboards and counter tops are important factors. It is important to provide adequate lighting, appropriate cabinet heights, an adequate number of electrical receptacles, and well-placed appliances. The kitchen should be made more pleasant through, for example, the choice of colour.

The location of the laundry room is also an important issue. It should be easily accessible from the living area and not located in the basement. Location is also the most important factor as regards the bedroom. It should be on the main floor, and this can sometimes be achieved by converting a den or a garage.

In general, windows should be easy to open and at a level low enough that a senior can look out while sitting. Exterior accessibility can be increased by adding a deck off the living or kitchen areas. User ramps, steps with low risers, and solid handrails are also means by which access to the outside can be improved.

Since maintenance is often a problem for seniors, exterior work can be reduced by using synthetic materials for siding, and garden maintenance can be reduced by using low maintenance ground covers and shrubs.

Mr. Kindervater suggested that subdividing larger houses into apartments is one means for a senior to produce revenue from a property as well as ensuring companionship. Finally, he suggested that the important points to consider when choosing a contractor are reputation, referrals from previous clients and municipalities, and the length of time in business.

After the presentations were complete, questions and a short discussion of the points raised were invited from participants.

There was a general discussion of the regulations governing the modifications by tenants to the NLHC cottages. These regulations include a prohibition on clotheslines and privacy fences. The construction of the units was also criticized. Points raised included concrete floors that are always cold and damp, narrow entrance

ways, the lack of screen doors, poor lighting, limited laundry facilities, and a design that provided only one exterior door. A participant from the design branch of NLHC responsible for new cottages assured the group that washers will be in each cottage, and each unit now has wooden subfloors.

House design in general also came in for some criticism. It was suggested that houses and apartments with stairs on the outside of the building should have them covered or relocated to the interior so that they are not as difficult to climb in the winter. It was pointed out that British Columbia provides funding to make this modification.

The issue of fear while alone at night was also raised. Lifeline, an emergency response system, was recommended as a solution.

Some concern was expressed about hiring unqualified people to undertake repairs. In particular, it was stressed that people must be careful not to violate the building code as this will jeopardize their fire insurance.

A representative of NLHC asked Ms. Trickey what she knew of the government's liability in these "fix-it" ventures. He suggested a situation where bad wiring was identified but ignored. He stressed that when NLHC takes on a renovation project, there is an obligation to modify the life-threatening aspects first. Ms. Trickey replied that, based on what she had heard at the conference, she thought that RRAP is too strict, not accessible to seniors and too complicated. Her project in Montreal was a service offered by the Quebec government's Department of Health. When critical problems were uncovered, they referred them to the appropriate agency. Her program did what it could with the limited resources available.

It was again emphasized by a NLHC spokesperson that some work, particularly electrical work, should be carried out by qualified trades-people or be properly inspected before it was covered over. If work was not completed to the standards of the building code the risk to personal safety remained and there was also a chance that insurance coverage would be cancelled.

A representative of St. John's Home Care indicated that they will send in an occupational therapist, who then recommends modifications. They do not, however, pay for the modifications. Francine Trickey indicated that the services provided by her project are carried out by volunteers, so seniors don't pay for the cost of labour and that the cost of the material used was covered directly by the project. It was indicated that the Seniors Resource Centre is also planning to operate a fix-it program.

It was suggested that one alternative to the long delay associated with RRAP was for those with money to use their own assets. The possibility of an equity conversion program was mentioned. RRAP's provisions for persons with disabilities was also cited as another possible source of funding. Another possibility mentioned was arranging to delay repayment of money borrowed for renovations until the house is sold.

Continuing with the theme of using personal assets to support one's lifestyle, one participant indicated that she did not support this. In her words, "that's not good enough." Her plan was that the equity should be passed on to her heirs after her death. She believed that this was the "traditional Newfoundland approach" that would be supported by most seniors. Another participant then stated that, to the contrary, seniors should be encouraged to live for today. In his words, "not to die and leave the kids a big gift. Let the ones who have money spend it on themselves."

In reply, a representative of CMHC talked about the results of a survey conducted on seniors' attitudes toward using the equity that is tied up in their own home, or, alternatively, saving the home to be passed on to their children. The survey, which was conducted about three years ago, showed that seniors had as wide a range of opinions on this issue as they did on other housing concerns. About 40 per cent of those surveyed would like to use the equity tied up in their home, 40 per cent wanted to pass it on to their children, and 20 per cent had no opinion.

Conference Wrap Up

Speakers:

Dr. Moses O. Morgan, Conference Chairperson
Former President
Memorial University of Newfoundland

Dr. Grace Sparkes, Honourary Conference Chairperson
President
Frecker Association of Newfoundland

The Honourable Ethel Cochrane
Senator

The Honourable Eric Gullage
Minister of Municipal and Provincial Affairs and
Minister Responsible for Newfoundland and Labrador
Housing Corporation (NLHC)

Dr. **Moses Morgan** announced it had been decided to abandon the original plan for this session, in which the workshop moderators were to have reported on the day's workshops. Instead, the wrap-up session would begin by inviting questions and comments from participants.

The discussion began with a statement about the problems some bureaucrats dealing directly with the public can cause seniors. As one participant put it:

> They should think before they say no. When people's problems cannot be solved at first sight within the rules and regulations, then they should try to think of a solution that is within the rules and regulations. If that fails, they should act as the individual's advocate within the system. This is the only way that the senior bureaucrats who have input into policy making will ever know if people have problems that cannot be solved within the existing rules and regulations.

Lack of funds was identified as perhaps the largest obstacle to housing for seniors. As one participant put it, "If you solve seniors' financial problems, we won't need any special programs." Another participant recommended that pensions be raised each year at least equal to the cost of living. Negative income tax was also suggested as a possible solution by a participant.

As a result of the discussion which followed the "Eliminating Barriers" workshop, some questions were raised about the National Building Code, building methods suited to seniors' housing, and the use of stock designs. A participant, who identified himself as a builder, said that while community groups can duplicate buildings that have already been designed for another community, he thought it made as little sense to have surgery without a doctor as it would to build without a specialist.

Another participant recommended that NLHC should have experts on staff: "We're not getting the value for our money which we would get if they provided the architect and supervision." A representative of CMHC indicated that government is trying to involve the private sector, co-operatives, and non-profit groups in building seniors' housing. CMHC is not trying to dictate to people about the type of accommodation in which they should be living. An architect added that every job is different, since people's needs are always different.

The closing remark came from a participant who felt the most important thing that had been discussed was shrinking government resources. To put it in his own words: "Everything else said here is

wonderful; but what shrinking government resources mean is that as the number of seniors increase, housing for seniors will deteriorate."

The Honourable **Ethel Cochrane**, Senator, speaking on behalf of the Honourable Alan Redway, Minister of State (Housing), began by praising the co-operation between government, the private sector, and seniors evident throughout the conference process.

Senator Cochrane observed that all participants seemed to agree that seniors want to maintain their independence, and stressed the importance of increasing housing options. She said that, "By exploring new housing options and applying appropriate actions, these options will become available to you, the seniors of our dear province. This conference," she continued, "has acted as a forum to bring together a variety of concerns and opinions as well as ideas and suggestions to resolve current housing needs and assist in planning for the future."

The Senator commended the conference process, stating that, "Probably if we had done things like this in the past, maybe some of the problems that you have been talking about today and the problems that you are encountering would have been overcome." She urged all participants to get on with the job. "I've been getting feedback from the other conferences. They have all been first-rate; something that will really have an impact."

She continued by urging seniors to bring the messages arising from the conference back to their communities. "Don't just leave the conference here and say 'Well, it was great.' It's not great unless you people go out and spread the message." She reminded participants that CMHC would be there to assist them, nationally by developing and encouraging the use of new financial instruments, and locally by co-ordinating community efforts to see appropriate choices made available and to ensure that existing problems are corrected.

The Senator closed by assuring participants that the Minister was anxiously awaiting the report of the conference proceedings and congratulating conference organizers and participants alike.

The Honourable **Eric Gullage**, Minister Responsible for the NLHC, talked about the message he had received from the high level of seniors' participation at the conference: "This certainly indicates to government that as a group seniors are concerned about housing for the future."

He also expressed strong conviction that all participants had learned an important lesson, about "the need for co-operation and sharing of information. Without co-operation and sharing, the various agencies involved in housing and other social services for seniors will continue to work in isolation."

Addressing all participants, he continued, "As many of you have pointed out, this isolation wastes valuable human and financial resources and means there is a redundancy of effort and a poor understanding of the housing options that seniors really want." The Minister indicated he was convinced that the conference was a vital first step toward a better understanding of seniors' needs. He also thought that all participating bodies and individuals had been issued a challenge.

He told participants, "I have heard you point out the need for fundamental changes in how we approach the design of housing for seniors, and that there is a need for better dissemination and explanation of information about available housing programs." He assured participants that he and his department would work on this.

Discussing the implications of the 15 per cent reduction in federal funding, and the possibility of further cuts coming, Mr. Gullage acknowledging that the majority of NLHC projects are carried out in co-operation with the federal agency providing 75 per cent of the funding. He indicated it was his sincere conviction that by making the best use of available funding and human resources, and by working more with the private sector, government could overcome the obstacle created by a lack of funds.

Mr. Gullage then referred to housing as one of the critical needs in this country, particularly in Newfoundland and Labrador. He joked that anything that's critical in the rest of Canada is desperate here. He then indicated that the results of this conference would help him prepare for a meeting in July 1990 of Federal/Provincial/ Territorial Ministers Responsible for Housing, and

indicated how much he was looking forward to receiving a copy of the conference report.

Mr. Gullage ended his speech by confirming the province's commitment to consulting with seniors, and to providing suitable housing for them.

Dr. **Grace Sparkes** reminded all participants about the upcoming meeting of the Seniors' Federation, and urged everyone to work hard at preparing good briefings for presentation at that forum.

On behalf of all participants, she then extended sincere thanks to Dr. Moses Morgan for his role in making the conference a success. In conclusion, she read the following poem written by Jessie Drover of Lewisporte.

Let not the sun go down upon thy wrath

A poem about forgiveness based upon The Letter of Paul to the Ephesians, chapter 4, verse 26. Before she read the poem, Dr. Sparkes noted that if St. Paul had grown-up with her grandfather, he would have said: "If thee got something 'gainst somebody, get it out of thy system fore dark."

My name is Millie, and my husband's name is Matthew.
I calls him Matt and he calls me Mill.
Now, he calls me Mill except when he gets on his high horse,
And then he calls me Millie.
Like, if I done something on my own
And it didn't turn out right,
He'd say "Millie,
I could ha told'ee that wouldna gonna work."

Well, Matt and I we had a fight,
But what 'twas all about,
I couldn't say for the life of me;
We never talked it out.
It ended in a silence,
Except for a snort or sniff.
I wouldn't speak a word to Matt
And he only talked to Jeff (thats our dog).
He went out in the garden,
He had his coat and boots.
I saw him looking for his cap,
But I didn't give two hoots.
I knowed where he could find it,
But not a word I'd say.
I thought ole man you're on your own,
I'm not your slave today.

I cleaned and swept and dusted,
As I'd never done before,
I was so full of vim and spite,
I could have cleaned the shore.
I put on a pot of dinner,
Enough for eight or ten,
And pies galore from that oven door,
Were stacked from end to end.
I laid the kitchen table,
With a plate way down each end,
A salt and pepper down for each,
So we wouldn't have to lend.
I filled his glass with water,
And put away the jug.
I put his milk and sugar down,
And a tea-bag in his mug.
Matt came in from the garden,
As quiet as a mouse,
He heaped his plate with dinner,
And then he left the house.
"Ok by me ole man," I thought,
But I couldn't eat a bite,
My throat had lumps the size of eggs,
and my stomach was right uptight.

Old Uncle John came in just then,
As he was passing by.
"What's wrong with you and Matt?" says he.
I almost told a lie (I almost said "nothing"),
"That Matt," I said,
"Is stubborn as a mule, he thinks he's always right."
"Now stop right there me maid," says he,
"I can tell black from white."
"I've knowed you since you was a child,
And watched you playing round,
And when it comes to stubbornness,
My dear, you took the crown.
Takes two to make a quarrel,
And as the good book reads,
'Let not the sun go down upon,
Thy wrath or angry deeds.'"

The sun was going down for sure,
When we went off to bed,
And back to back we settled down,

On the edges o' the bed.
And pretty soon Matt was snorin',
But I know'd 'twas only fake,
And two can play that game thought I,
So a louder snore I'd make.
And back and forth and back and forth
we snored,
'Till oh our throats were dry,
And then Matt burst out laughing,
But for me 'twas laugh or cry.
So Matt sat up in bed and asked,
"Mill what was that all about?"
"Matt boy," said I "I dunno, I really
don't know
what started all that."
"Foolishness," I said, "That's what."

Matt said, "Mill have I ever hurt you
By the things I've done or said?"
"A thousand times," said I,
"But if 'twas twice that many,
I'd know you didn't mean it,
And I dunno why I get so mad."
We were both silent a moment or two,
Then Matt he looked at me,
"Mill, you hungry?"
"Starved, I said.
"Me too," said Matt.
"I haven't eaten a bite all day,
The lumps in my throat was bigger
than me fist."
Matt said, "I shovelled me food down
in the dog's dish."
"Let's go down stairs
And have feed of cold dinner.
There's enough down there for a
week."

I looked out the window
before I went down the stairs.
'Twas dark, the sun was gone.
"Let not the sun go down upon thy
wrath,"
I could hear Uncle John saying.
Never mind Uncle John old boy,
I thought to myself,
He ain't been gone down very long.

After acknowledging the vast amount of effort which had gone into organizing the conference, Dr. **Moses Morgan** closed the conference by stressing his firm conviction that silence is one of the biggest barriers in the fight to securing adequate housing for seniors. "It was to break down this barrier that you were brought here from all parts of the province," he told participants.

Policy makers, he continued, "cannot provide the options to meet your needs and your desires unless you let them know what they are." Seniors, he concluded, must become better organized through a network of associations across the province, and "you must not be afraid to speak-up. You, the participants in the conference must communicate with other seniors, CMHC, NLHC and policy makers in all levels of government to advise them of seniors's needs."

Conference Recommendations

The following recommendations are based upon the comments of participants that followed the panel presentations and the workshop sessions. They were formulated by the Program Committee in a discussion that followed the conference.

- While there is a lot of information available about the various programs and services arranged for seniors, it is not readily accessible or easily understood by them. There should be a central distribution point, possibly with regional outlets, that would distribute all the available information for seniors. The concept of the Seniors Resource Centre in St. John's was cited as one example. As well, the various organizations involved in the distribution of information to seniors should place greater emphasis on ensuring that those who are in direct contact with the public are sensitive to the needs and demands of seniors.
- Government departments and agencies involved in the provision of services to seniors should take every opportunity to "spread the word" about their particular service or program. Such opportunities include making presentations to seniors' conferences and meetings.
- All organizations, whether government or private, should be encouraged to have a seniors' representative sit on their governing boards.
- Government should establish a separate department or a secretariat dedicated to servicing the needs of seniors.
- Seniors themselves, either as individuals or through their organizations, should develop a greater advocacy role so as to have a say in the decisions that affect them. This can be achieved by ensuring that the agencies involved, including NLHC, CMHC, Department of Health, and Department of Social Services, are aware of seniors' needs and their desires.
- There should be a series of small regional conferences as a follow-up to the Newfoundland and Labrador Conference. One area identified as a priority for a regional conference was Labrador where a "unique challenge" exists in the need to identify suitable housing options for native seniors scattered over a vast expanse of land that is two-and-one-half times the size of the island of Newfoundland. There are also cultural differences between the two parts of the province that must be taken into account when dealing with housing options for native seniors.
- To ensure that the conference produces long term benefits, there should be an ongoing monitoring committee set up to ensure that action is taken on the conference recommendations.
- There should be a full range of services (Continuum of Care) provided at the regional level, ranging from minimal home support to full institutional care. Seniors support the concept of regionalized assessment and placement, with the main focus on the "single point of entry". Access to the care system has to be logical and fair, but it must also be sensitive to consumer preferences. Funding has to be provided to support the co-ordination of services at the regional level.
- There is need for more effective co-ordination between the various provincial government departments involved in housing and housing-related issues. Among the departments affected would be the Department of Health, Department of Social Services and NLHC. A social housing committee could be created that would look at all aspects of housing as it relates to seniors.
- There is also need for a continuing liaison between the non-governmental organizations involved in the provision of housing and housing-related support for

seniors. This is especially important when one considers that government is not the only organization involved in these activities.

- There does not appear to be adequate research data available about seniors in Newfoundland especially in terms of urban versus rural needs. In this regard, it is necessary to identify the research funds that are available (for example, from Health and Welfare Canada) and to ensure that interested groups and/or agencies know how to apply for these funds.
- Planners and those involved in marketing must consider the individual needs of seniors when devising products and services. The emphasis must be on comfort, convenience, reliability and simplicity. Those implementing marketing campaigns must focus on the wants and needs of seniors and forget their age. Seniors must be treated like any other segment of the population. Seniors must be involved in the design of products and services intended for their use.
- Governments and the private sector must work together to increase the number and variety of choices in housing products and services that will promote independent living amongst seniors.
- Garden Suites (or "Granny Flats") should be actively investigated and promoted as an acceptable housing alternative for seniors in Newfoundland.
- Seniors' housing should be located so that residents will have access to the services available in their community.
- Government should take a lead role in investigating ways and means of encouraging private financial institutions to provide funding for seniors' housing developments.
- Rental subsidies should be provided to private developers who are constructing rental properties for seniors.
- Codes and regulations governing housing development should include accessibility requirements that would enable units to be modified easily to suit the needs of aging occupants.
- The Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) should be modified to allow seniors to have some influence upon what repairs are carried out to their house as opposed to having to do all that is required under the current RRAP guidelines.
- Government should put in place a means of identifying problems when programs and/or services generate a large number of complaints. An example of such a program is the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) that was a major topic of discussion at the conference.
- NLHC should conduct an evaluation of existing private non-profit projects so as to determine any complaints or problems that clients may have.

Acknowledgements

Canada Mortgage and Housing Corporation and the Newfoundland and Labrador Housing Corporation, co-sponsors of the conference, would like to thank the members of the Program Committee, the speakers, the panelists, and the moderators for their assistance in planning, co-ordinating, and bringing into being "Housing Seniors in Newfoundland and Labrador: A New Direction." They would also like to thank the co-chairpersons, Dr. Moses O. Morgan and Dr. Grace Sparkes, for their leadership and direction throughout the conference. Appendix A lists the names of those who served on the Program Committee, and Appendix B provides an index of the speakers. The efforts and commitment of these individuals contributed greatly to the success of the conference.

The banquet that was held at the end of the first day of the conference was sponsored by the Royal Bank of Canada, Scotiabank, Canadian Imperial Bank of Commerce, Bank of Montreal, and the Newfoundland and Labrador Home Builders' Association. Thanks are extended to these sponsors on behalf of all participants.

An active social program was an integral part of the two-and-one-half day conference. Those involved in providing formal entertainment included the NLHC Minstrels, the Silver Chords, and Ross Goldsworthy. Spontaneous entertainment was provided by a number of conference participants.

The co-sponsors would also like to thank The Write Word of St. John's, Newfoundland for producing this report of the conference proceedings.

Appendix A

Program Committee Members

David Blackmore
Canadian Housing and Renewal Association/
City of St. John's
St. John's, Nfld.

Evelyn House Dupuis
Canadian Long Term Care Association and
Newfoundland Hospital and Nursing Home Association
St. John's, Nfld.

Anna Guigné
Centre for Information for Seniors
St. John's, Nfld.

Reg Gabriel
Provincial Department of Health
St. John's, Nfld.

Joy Headland
Paddon Seniors Citizens Home
Happy Valley, Labrador

Gerry Kennedy
Newfoundland and Labrador Housing Corporation
St. John's, Nfld.

Ron Miles
Royal Canadian Legion
St. John's, Nfld.

Cyril Morgan
Canadian Home Builders' Association and
Newfoundland and Labrador Home Builders'
Association
St. John's, Nfld.

Ray Quinn
Canadian Bankers Association
St. John's, Nfld.

Jim Rockwood
Canada Mortgage and Housing Corporation
St. John's, Nfld.

Mona Rossiter
Newfoundland and Labrador Housing Corporation
St. John's, Nfld.

Dr. Grace Sparkes
National Advisory Council on Aging
St. John's, Nfld.

Rosemary Vivian
Canada Mortgage and Housing Corporation
St. John's, Nfld.

Charles Warren
Newfoundland Federation of Seniors and Pensioners
Gander, Nfld.

Appendix B

Speakers' Index

Brothers, Dennis	Workshops 3A and 4A
Brown, Harry	Keynote Address
Carter, Dr. Lanita	Workshops 1A and 2A
Cochrane, Hon. Ethel	Conference Wrap-Up
Connors, Sam	Workshops 3B and 4B
Cridland, Peter	Workshops 1B and 2B
Facey, Chris	Workshops 1C and 2C
Flichel, Eugene	Official Opening
Fougere, Ron	Workshops 3C and 4C
Guigné, Anna	Panel Discussion 2
Gray, Brian	Workshops 1B and 2B
Gullage, Hon. Eric	Official Opening Conference Wrap-Up
Jarvis, Robert E.	Luncheon Address
Kindervater, Garnet	Workshops 3C and 4C
Lemon, Brian	Panel Discussion 1
Loder, Dr. Millicent	Workshops 3A and 4A
MacLean, Graham	Workshops 1C and 2C
McLean, Steve	Workshops 1C and 2C
Morgan, Cyril	Workshops 3B and 4B
Morgan, Dr. Moses O.	Official Opening Panel Discussion 1 Overview of Day One Conference Wrap-Up
Murphy, His Worship John	Dinner Address
Noseworthy, Robert	Panel Discussion 1
O'Neill, Councillor Ray	Official Opening
Penderghast, Patricia	Panel Discussion 2
Pratt, Philip	Workshops 3B and 4B
Priest, Gordon	Panel Discussion 1
Reardon, Gary	Workshops 1B and 2B
Redway, Hon. Alan	Luncheon Address

Riach, Dorothy	Panel Discussion 1
Ryan, Harold	Workshops 3A and 4A
Sparkes, Dr. Grace	Official Opening Overview of Day 1 Conference Wrap-Up
Stewart, Douglas	Panel Discussion 1
Stones, Dr. Lee	Workshops 1A and 2A
Trickey, Francine	Workshops 3C and 4C
Turner, Catherine	Panel Discussion 1
Vincent, Wayne	Workshops 3B and 4B
Warren, Charles	Workshops 1A and 2A

Appendix C

Background Information For Those Interested In Seniors' Housing

Heather Lang-Runtz was commissioned by Canada Mortgage and Housing Corporation to develop the following paper which is designed to provide background information to those interested in seniors' housing in Canada.

Contents

I.	**Introduction**	C-3
	Canada's Aging Population	
	Accommodating the Needs of an Aging Population	
II.	**Housing Assistance**	C-4
	The Role of the Federal Government	
	Federal-Provincial Co-operation	
	Government of Newfoundland Initiatives	
	Local Government Initiatives	
	Roles of National and Public Housing Groups	
III.	**Housing Options**	C-10
	Options for Staying Put or Aging in Place	
	Options for Living Close to Family and Friends	
	Options for Living with Peers	

I. Introduction

Canada's Aging Population

The single, most important demographic change in North American society is the rapid aging of the population. This will present challenges to both the public and private sectors during the next fifty years.

It is estimated that there are now over three million Canadians aged 65 years and over. The elderly segment is growing at a much faster rate than the rest of the population. The 65 and over population will grow at a very rapid pace during the coming decades, especially after 2011 when the baby boomers enter this age category. It is projected that the number of 75 year olds and over will triple, partly due to increased life expectancy.

Many seniors in the age group 75 to 84 years may begin to need special care and support, while younger seniors may only need health monitoring and supervision at times. The majority in the 85 and older age cohort may require a variety of health care services, including supervisory and dietary, drug therapy, as well as assistance with shelter, income and activities of daily living.

Projections also indicate that those individuals aged 75 years and over will be relying on a relatively smaller and younger population for social supports of various kinds.

Accommodating The Needs of an Aging Population

About 85 per cent of those aged 65 and over manage very well independently, in their own communities. But there are those who do require some external assistance in the tasks of daily living; others may not be able to manage on their own at all.

Traditionally, most of the services provided to older persons have been given by family members, mostly daughters. However, this scenario is changing to a reliance on community services as more and more women join the labour force.

Throughout Canada, attention has been given to expanding and improving community-based services for the elderly. However, the services available from province to province and between communities differ widely.

Home-based services are often subsidized by provincial government health and community/social service departments and are supported by the federal government through the Canada Assistance Plan. Services considered to be home-based can include the following: community medical outreach teams, social workers, discharge planners, acute and chronic home care, integrated home-making for the frail elderly, community-based home support agencies, home help, visiting nurses and therapists, meals on wheels, escort services, transportation and elderly day programs. Community or local agencies can provide information and referral centres, older adult centres and family agencies.

On the other end of the spectrum are long-term care facilities for seniors who require intensive levels of care and supervision. In the residential facility, the resident must be able to function independently; in the nursing home environment, the resident requires at least one and one-half hours of nursing care each day. There is also an increasing movement to develop community facilities so seniors can access various types of programs.

With the majority of seniors preferring to live at home or in settings providing some measure of independence, it has become paramount that sufficient, appropriate and affordable housing be available. In fact, the range of housing options offered or delivered by various public-sector and private-sector groups has increased dramatically in the last 30 years. (A brief synopsis of these options is contained in the third chapter, "Housing Options.")

II. Housing Assistance

The aging of the population combined with a declining mortality rate has serious implications for health, social service and housing providers. With respect to the provision of housing, this demographic picture is posing challenges and opportunities for federal, provincial and municipal governments, as well as for private and non-profit agencies.

The Role of the Federal Government

In Canada, housing assistance to seniors is provided through a variety of instruments ranging from grants and subsidies to non-monetary initiatives. Since the enactment of the National Housing Act (NHA) in the 1940s, the federal government has used its crown agency, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) to administer federal housing assistance programs.

CMHC assists households in need who cannot obtain affordable, suitable and adequate shelter in the open market. The federal housing agency is responsible for administering about 343,750 social housing units and beds targeted to families, older Canadians and special needs groups, including about 7,300 index-linked mortgage co-op units. Over and above this, CMHC also provides national direction for the ongoing administration by the provinces of 248,784 public housing units.

In 1990 CMHC will be expending a total of $1.8 billion, with most of this budget earmarked for social housing activities.

Federal-Provincial Co-operation

To improve federal-provincial co-operation, in 1984-85 a consultation process was initiated by the federal government, which included extensive discussions with the provinces and territories. These discussions centred on ways of co-ordinating federal and provincial initiatives, of reducing duplication between the two levels of government and on promoting increased provincial involvement in the planning, delivery and funding of social housing.

This co-operative arrangement benefits both levels of government. The federal government is assured, through enhanced and ongoing federal-provincial co-operation and joint planning, of the most effective use and better targeting of available resources. The provincial and territorial governments are able to better target social housing programs to regional needs.

Global and operating agreements signed with the participating provinces and territories outline the respective responsibilities of each party, conditions for provincial delivery, the financial arrangements (including cost-sharing ratios), specific target groups who must be served by the programs, and detailed program schedules.

All of the assistance provided through these cost-shared programs is targeted to the neediest Canadian households. These core need households either live in physically inadequate and/or crowded dwellings because they cannot afford suitable, adequate housing, or they live in physically adequate, uncrowded dwellings but only at the cost of having affordability problems.

A brief description of these federal-provincial programs follows:

- **Non-Profit Housing Program** — This program is designed to help needy households who cannot obtain suitable and affordable rental housing on the private market. It does this by providing assistance to organizations that agree to supply housing to households in core need. Assistance is available to public and private non-profit sponsor organizations to build or buy housing they will own and manage. Where there is a need, housing can be specifically built for older Canadians who, like other households living in non-profit housing, pay rent according to a rent-geared-to-income scale.
- **Rent Supplement Program** — Assistance is provided to core need income tenants, including seniors, by subsidizing rents in market rental buildings or co-ops that meet CMHC's minimum property standards. Landlords receive the difference between the rent paid by the client and the market rent agreed to; the clients pay rent on a rent-geared-to-income basis.
- **Residential Rehabilitation Assistance Program** — Assistance is in the form of a loan, a portion of which may be forgiven, to enable homeowners in core need to

repair, rehabilitate or improve dwelling units to a minimum level of health and safety.

- **Residential Rehabilitation Assistance Program for Disabled Persons** — Funding for this program is used to assist homeowners or landlords to modify their buildings for disabled persons. Homeowners receive a forgivable loan, the amount of which depends on household income. Landlords likewise qualify for such a loan, provided they agree to place a ceiling on the rents they charge for units that have been modified.
- **Emergency Repair Program** — Contributions are provided to eligible clients living in substandard rural housing for emergency repairs needed to eliminate health and safety risks.
- **Housing for Indians on Reserves** — Both the Non-Profit Housing and Residential Rehabilitation Assistance Programs are available on reserves, with assistance under the latter program the same as in other areas. Under the Non-Profit Housing Program, assistance is provided to band councils and Indian non-profit groups to build housing on-reserve in the form of mortgage insurance on a project's capital costs. Loans are provided by approved lenders, on which the Department of Indian and Northern Affairs (DIAND) offers a ministerial guarantee. Moreover, a write-down to 2 per cent interest is also provided. CMHC delivers the programs while DIAND is responsible for planning and allocating budgets.
- **Urban Native Non-Profit Housing Program** — Assistance is provided to urban native households in core housing need, with special native targets having been set. Earmarked for non-profit rental or co-operatively-owned housing, the assistance is scaled so that tenants pay no more than a predetermined percentage of their household income on rent.
- **Rural and Native Homeownership, Lease-to-Purchase and Rental Program** — Assistance is targeted to eligible families and individuals (those defined to be in core housing need) in rural areas and in communities of less than 2,500 people to obtain suitable and affordable housing for ownership or rental purposes. Such assistance ensures that the owners or renters pay no more than a predetermined percentage of their income on shelter costs. Homeowners require a 10 per cent downpayment toward the purchase of a home.

The federal government's social housing programs are also accessed by the homeless: the Non-Profit Housing Program creates permanent units or beds in new and existing facilities, some of which are directed to low-income singles, the unemployed, the working poor and part-time workers; the Urban Native Housing Program involves the creation of new units, including hostels, directed at low-income native households in urban centres; and Rent Supplement assistance is available to assist individual tenants in private accommodation and co-op projects. During the International Year of Shelter for the Homeless (1987), CMHC set aside $1.7 million for research to measure the extent of homelessness, clarify its causes, identify successful solutions and explore new approaches.

Federal Programs Delivered By CMHC

In addition to the federal-provincial cost-shared programs already mentioned, the federal government through its housing agency, CMHC, delivers several other programs and engages in various research and development endeavours. In one way or another, directly or indirectly, these initiatives affect the housing of Canada's older population.

- **Federal Co-operative Housing Program** — In 1986 the current co-operative housing program was initiated on a five-year experimental basis. Using an index-linked mortgage — an innovative mortgage instrument previously untried in North America — assistance is provided to develop security of tenure for moderate-income households unable to access homeownership. Groups eligible for assistance are incorporated non-profit organizations that provide housing for their members, of whom many may be seniors. Interest-free loans, or proposal development funds, up to $500,000 are

provided to develop project proposals. The interest rate is based on the lender's desired real rate of return plus a variable rate, which is adjusted according to the Consumer Price Index.

- **Mortgage-Backed Securities** — Investment certificates similar to government bonds, mortgage-backed securities (MBS) yield higher returns than bonds because they represent interest in a pool of NHA-insured residential first mortgages. The smallest denomination is $5,000 (the MBS pool is at least $2 million). Investors are guaranteed an attractive rate of return, high liquidity and monthly payments of principal and interest that are CMHC guaranteed. For issuers, MBS represent a new source of funds for residential loans and an additional safe investment for clients. Potential homeowners benefit from longer-term mortgages and greater stability in the mortgage market. MBS also mean increased consumer confidence and activity in the construction and real estate sectors, both pluses for the residential market. These securities are available to anyone who wishes to buy them, including retired people, through investment dealers, banks, trust companies and other financial institutions.
- **Mortgage Loan Insurance** — CMHC insures the risk to NHA-approved lenders of borrowers defaulting on their mortgages. The borrower takes out a mortgage with an approved lender, and an application fee and a premium are paid to CMHC for mortgage insurance. If a mortgagor defaults and the situation cannot be resolved, the lender acquires the property through legal action. Following the transfer of the title of the property to CMHC or a deficiency sales process, the lender makes a claim on the Mortgage Insurance Fund to cover defined losses. NHA insurance facilitates access to homeownership for all Canadians by enabling the purchase of a home with a 10 per cent minimum downpayment.
- **Research and Development Initiatives** — Over and beyond these direct subsidy and mortgage programs that seniors can access, CMHC also provides 'less obvious' assistance in a myriad of ways. In particular, CMHC has undertaken a variety of initiatives, several in collaboration with provincial housing agencies and the private sector, that are designed to contribute to extending the range of housing choices for older Canadians including: a biennial housing awards program, demonstration projects (e.g., garden suites), developing several research and simulation models for forecasting trends, publishing a wealth of research material and implementing research studies.

These initiatives are not administered in isolation. CMHC's housing research committee, comprising federal, provincial, municipal, non-profit organization and industry representatives, meets twice a year to discuss housing research in Canada. Its main objectives are to identify housing issues, exchange views on directions and priorities so that limited research resources can be focused on key issues, stimulate investment in research and development and minimize research duplication.

Other Federal Programs

- The **Veteran's Independence Program** administered by Veteran's Affairs is directed to veterans to help them maintain or improve their quality of life. Specifically, funds are given to assist them to remain healthy and independent in their own homes and communities.
- Through the **Canada Assistance Plan**, administered by Health and Welfare, the federal government shares with the provinces and territories the cost of assisting persons in need, including seniors. Assistance may include food, shelter or care in nursing homes.
- The **Seniors' Independence Program** funds non-profit groups that are organizing projects intended to improve seniors' independence and quality of life.
- In addition, under the **Established Programs Financing and Equalization Programs**, an intergovernmental funding arrangement has been established for such things as hospital insurance, medicare and extended health care. Therefore, the financing of social service and health programs is shared by the federal and provincial governments, with federal

funding for medical and health services coming from Health and Welfare. This source of funding is also used to fund the care component of various types of housing projects for people with special needs, although CMHC will facilitate financing the total cost of the project through mortgage insurance. Provincial funding is generally directed to social and health-related programs.

Government of Newfoundland Initiatives

In an effort to meet the shelter and care needs of its seniors, the Government of Newfoundland cost-shares and delivers several federally funded housing programs. It also has developed several other programs designed to ease the financial burden and increase the quality of life of seniors.

Federal/Provincial Housing Programs

The Province of Newfoundland has elected to cost-share the delivery of four federal programs: the Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP), the Rural and Native Homeownership and Rental Program, the Rent Supplement Program, and the Non-Profit Housing Program. The private component of the non-profit program, in particular, has proven quite successful in its ability to house seniors. The particulars of these four programs are as follows:

- **Non-Profit Housing Program** — Non-profit groups receive assistance under this program, which is designed to house low-income households who are unable to obtain suitable private market accommodation without paying more than 30 per cent of their income on rent. The difference is paid between a project's revenues and operating costs for projects without special support facilities.

  The Government of Newfoundland has limited the number of special purpose projects receiving this assistance to 10 per cent of the province's total budget for social housing units.

- **Rural and Native Homeownership and Rental Program** — Low-income people in rural areas are the direct beneficiaries of this program. Requirements are that the applicant must live in a rural area (as defined under the regulations), household income must fall below the established income ceiling level for that area, and the present housing must be unsuitable. Unsuitability is defined as accommodation for which the applicant is now paying more than 30 per cent of income or which is unfit for human habitation.

  The downpayment for the homeownership program can be made in the form of cash, labour, materials, or land. Assistance is also provided to ensure the homeowner's mortgage and tax payments do not exceed more than 25 per cent of the household income. Under the rental component, assistance is provided so that rental costs do not consume more than 25 per cent of the household income. A heating allowance may also be included for either group.

- **Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP)** — RRAP funds aid homeowners on limited incomes to bring their homes up to current standards. Homes requiring structural, electrical, plumbing, heating, or fire safety repairs are eligible as are homes that are crowded and that are located in a rural area. Loan amounts are based on the actual cost of repairs and on the location of the applicant: for those in urban areas, the maximum amount is $10,000, with an additional $10,000 repayable loan provided by the province; in rural areas, the maximum is $25,000. The amount of the loan that is forgivable is calculated on the basis of household income with the maximum forgivable portion set at $5,000. Additional assistance may be available to improve accessibility if the applicant's family includes a disabled person.

- **Rent Supplement Program** — Designed to assist low-income households who must allocate over 30 per cent of their income to rent suitable accommodation, this program helps these households obtain adequate rental housing by subsidizing the rents in eligible accommodation. The government and the landlord — private citizen, non-profit housing corporation, or co-op — sign an agreement to set aside a certain number of housing units as rent supplement units

in projects owned by that landlord. If the market rent is higher than the allowable rent ceiling, the amount of rent exceeding the limit is jointly subsidized by CMHC and the Newfoundland and Labrador Housing Corporation.

In addition, seniors' financial burdens are further eased through a school tax exemption available to those over 65 years of age.

Other Provincial Programs

The Departments of Health and of Social Services offer support or care programs designed to make seniors' lives more enjoyable and secure. The Health Department funds a number of home care/home support programs. **Home care programs** provide a range of services in the homes of eligible persons who require nursing, physiotherapy, homemaker or social work services. **Home support programs** include homemaker services, adult day activities (day care) and Meals on Wheels. The **Home Help — Homemaking Services Program** is available from the Social Services Department for those persons needing home help and homemaking services. As well, financial assistance can be obtained if a person needs to hire a helper-homemaker.

Local Government Initiatives

Many municipal governments and voluntary and private-sector groups working at the local level also have taken the initiative to provide social service and health-related services to the elderly. As well, it is common for regional or local municipalities to act as the delivery agents for programs funded by either the province or the Government of Canada.

Marked differences in the types of services from municipality to municipality and region to region are not uncommon, primarily because the capabilities to fund and/or deliver a service will vary considerably. This situation is more evident in rural areas, where the tax base is often insufficient to support any locally-driven initiative.

The types of home support programs one may find offered by local governments are as follows:

- visiting nursing and home care services;
- home-making services;
- meals on wheels;
- respite care;
- transportation services or reduced public transit fares for seniors;
- day care services;
- senior citizen centres;
- outreach programs;
- home help services;
- senior citizen support services centres; and
- friendly visiting.

Private-sector firms also provide support services or equipment, for a fee, to seniors. One may find such services as: emergency response systems, home care and home barber/hairdressing.

Roles of National and Public Housing Groups

Other actors contribute to the enhancement of housing for Canadians, including seniors. While each of these national organizations involved in delivering housing has a particular interest or speaks for a particular segment of the population, in one way or another each has helped to promote quality of life and quality of housing.

The groups directly concerned with housing that operate at the national level are the Canadian Home Builders' Association, the Canadian Manufactured Housing Institute, the Urban Development Institute of Canada, the Co-operative Housing Federation of Canada, the Canadian Housing and Renewal Association, and the Federation of Canadian Municipalities. Briefly, their interests are as follows:

- **Canadian Home Builders' Association (CHBA)** — As most seniors are concerned with maintaining their independence, with financial security and with continuity of lifestyle, a much wider range of choices must be provided. As the industry spokesperson for the private homebuilding industry, CHBA is investigating options that will meet seniors' varying needs. Such options include: made-to-convert housing, garden suites and retirement communities.

The association also lobbies the federal government to implement measures that will increase the affordability of seniors' housing. These include: shelter allowances to seniors, tax relief measures and flexible zoning to allow homesharing and other innovative housing options.

A concrete example of CHBA's interest in seniors' housing is the recent establishment within the organization of a seniors' housing council.

- **Canadian Manufactured Housing Institute** — As the national trade organization representing the manufactured housing industry, the Canadian Manufactured Housing Institute's primary focus is the mobile home and modular forms of housing. These types of homes have long proved attractive to seniors. Mobile homes in full-service mobile home parks offer security, maintenance, amenities, and social structure common to condominium developments, not to mention privacy and single-level living. Smaller modular homes offer the same virtues.

  CMHC's garden suite demonstration project was based entirely on mobile home and modular housing units, and it is expected that this type of housing will become increasingly popular as the seniors' population grows in numbers.

- **Urban Development Institute of Canada (UDI)** — The Institute is an independent, non-profit organization representing a variety of private-sector professionals who share a common interest in urban planning, development and redevelopment in Canada. Members include: property owners; developers; builders of industrial, commercial and residential buildings and complexes; bankers and investors; and professionals and consultants in related fields. In recent years, UDI has contributed much of value to debates centred on housing affordability for low- and moderate-income Canadians, particularly seniors.

- **Co-operative Housing Federation of Canada (CHF)** — Co-ops are non-profit organizations owned and operated by member residents working within a board committee structure; each member has one share and one vote. Some co-ops, which provide security of tenure in a number of ways, are targeted to seniors.

  By representing the concerns of member co-ops at the federal level, CHF is in the position to advocate changes to existing national housing programs and to argue for new programs (e.g. the Federal Co-operative Housing Program, which features an innovative financing technique).

- **Canadian Housing and Renewal Association (CHRA)** — The non-profit sector, with assistance from all levels of government, is involved in delivering much of the country's social housing programs. Many of these projects integrate seniors into family developments, thereby offering seniors security, companionship, suitability of location, and affordability. The majority of Canada's public non-profit housing sector belongs to the CHRA, which advocates adequate, affordable housing for low- and moderate-income Canadians.

- **Federation of Canadian Municipalities** — As the official voice of many of Canada's local governments, the Federation of Canadian Municipalities concerns itself with a variety of issues, one of which is housing. With CMHC's financial support, the organization's Task Force on Housing is currently engaged in a tripartite regulatory reform project with the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association. The objective of this project is to facilitate the municipal reform of zoning regulations, thereby encouraging new forms of housing (e.g., garden suites, accessory apartments, conversions).

In addition to these housing-oriented groups, other organizations, representing seniors and other special needs groups, concerned with social and poverty issues, interested in the technological aspect of housing or dealing with the statistics of housing, are playing an increasing role in the housing and social servicing of the elderly. Such forums as the Provincial/ Territorial Seniors' Housing Conferences co-sponsored by CMHC help to facilitate dialogue between the housing industry and these special interest organizations.

III. Housing Options

In comparison to even two decades ago, the range of housing options being developed for low-, moderate- and high-income seniors has become quite extensive, thanks to a greater awareness of, and sensitivity to, the needs and requirements of this important population group. Although many of the following options are not yet available or only available in pockets of the country, they have been identified here because of their potential interest to seniors.

Options for Staying Put or Aging in Place

A variety of accommodation options are available to seniors who wish to remain in their own homes, yet improve their quality of life, security, and financial circumstances. The options are as follows:

- **Rehabilitating/Modifying the Home** — Home modifications, such as grab bars in bathrooms, lowered kitchen cabinets and counters, and provision for wheelchair accessibility, can help seniors to maintain independence.
- **Emergency Response Systems** — Such systems are currently provided by public non-profit and private agencies and give seniors a secure feeling that help will arrive in the event of an emergency.
- **Homesharing** — Sharing with other people, young or old, can provide senior homeowners with companionship and a feeling of security.
- **Accessory Apartments** — An accessory apartment (which must be approved by the municipality) is a self-contained unit that a senior can either rent himself/herself or rent out to tenants. In addition to the benefits of companionship and security, the homeowner can benefit monetarily.
- **Home Equity Conversion Plans** — These plans allow seniors to convert accumulated equity into supplementary income which, in turn, gives them the ability to remain in their homes.
- **Support Services** — As mentioned above, a range of services are available through a variety of public, private and voluntary agencies to assist seniors living at home.

Options for Living Close to Family and Friends

Several arrangements allow seniors to live in independent units while being close to, and receiving informal support from, family and friends. These are as follows:

- **Duplexes and Triplexes** — A senior single or couple can occupy one of the units while relatives or friends occupy the other.
- **Homesharing and Accessory Apartments** — The senior occupies an accessory apartment in a friend's or family member's home.
- **Bi-Family Units** — These comprise a pair of semi-detached dwellings, one a family unit and the other a small (usually one-storey) unit specially designed to meet the needs of an older person. Each has its own entrance and municipal address.
- **Garden Suites** — These are small, self-contained houses, designed for seniors, that are placed on the same lot as the home of a family member. This option requires municipal zoning approval.
- **Made-to-Convert Housing** — With minimum disruption and cost, housing can be converted by the family to incorporate an apartment when needed. The unit could be occupied by a senior, or the senior could rent such a unit and thereby generate extra income.

Options for Living with Peers

Some seniors may decide the time has come to choose a form of lifestyle that is specifically designed for seniors. Age-segregated options are as follows:

- **Sheltered Retirement Housing** — These purpose-built apartments or groups of single-storey homes are designed for independent living. They include emergency response systems and a house manager who provides informal assistance.
- **Shared Housing** — Such housing provides a family-type environment and can accommodate up to 10 seniors, who share dining, entertainment and group spaces. Private quarters range from self-contained suites to bed-sitting rooms.

- **Congregate Housing** — This is similar to shared housing but operates on a larger scale and provides more services, including meals and homemakers. Occupants have their own living quarters, including a kitchenette, and receive at least one meal a day in a communal dining room. Usually this option is owned and operated by a public or non-profit agency.
- **Abbeyfield Concept** — A live-in housekeeper attends to the daily running of the house, shopping and preparing meals.
- **Co-operative Seniors' Housing** — Co-operative housing offers security of tenure and resident control and project management. Some projects are member-financed.
- **Satellite Group Homes** — Elderly are placed with a family in a conventional home and during the day attend a day care program at a nearby facility.
- **Retirement Communities** — Targeted to the active, independent elderly population, these communities vary in size from single, small apartment buildings to full subdivisions or small towns. Dwellings may be small houses, mobile homes or apartments. A range of shopping, recreational and social facilities is provided.
- **Mobile Home Retirement Communities** — These are usually located in rural or suburban areas and, like the retirement communities, offer a variety of services and facilities. However, this option is generally more affordable.
- **Continuum of Care Retirement Communities** — These offer the complete spectrum of continuing care from independent living to nursing care. Thus, the range of services, accommodation types, and facilities is extensive.

Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Newfoundland
and Labrador
Housing
Corporation

Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation

Canada

DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)

Vedette principale au titre :

Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : comptes-rendus de la conférence
Texte en français et en anglais disposé tête-bêche.
Titre de la p. de t. addit. : Housing seniors in Newfoundland and Labrador.
«22-24 mai, 1990, St. John's.»
«NHA/LNH 6441»
ISBN 0-662-58121-0
N° de cat. MAS NH13-I/7-1991

1. Personnes âgées — Logement — Terre-Neuve— Congrès.
2. Personnes âgées — Logement —Terre-Neuve — Labrador — Congrès. I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.
II. Titre : Housing seniors in Newfoundland and Labrador.

HD7287.92C32N49 1991 363.5'946'09718
C91-098567-7F

©1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

Table des matières

Introduction 3

Aperçu démographique des aînés à Terre-Neuve et au Labrador 7

Résumé 9

Ouverture de la conférence 13
- Eugene Flichel
- L'honorable Eric Gullage
- Ray O'Neil

Allocution d'ouverture : «Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation» 17
- Harry Brown

Panel 1 «Préparer l'avenir» 19
- Gordon Priest
- Brian Lemon
- Douglas Stewart
- Robert Noseworthy
- Dorothy Riach

Déjeuner-causerie 25
- L'honorable Alan Redway
- Robert E. Jarvis

Ateliers 1A et 2A : «La prise de décisions» 27
- Lanita Carter
- Dr Lee Stones
- Charles Warren

Ateliers 1B et 2B : «Élargir nos horizons» 31
- Gary Reardon
- Peter Cridland
- Brian Gray

Ateliers 1C et 2C : «Est-ce que j'en ai les moyens?» 37
- Chris Facey
- Steve McLean
- Graham MacLean

Dîner-causerie 41
Son honneur le maire John Murphy
Récapitulation de la première journée 43
Grace Sparkes
Joyce Nevitt
Harold House
Panel 2 «L'information en vue du changement» 45
Anna Guigné
Cathy Turner
Patricia Prendergast
Ateliers 3A et 4A : 49
«Pas seulement du mortier et des briques»
Dennis Brothers
Millicent Loder
Harold Ryan
Ateliers 3B et 4B : 53
«Éliminer les obstacles»
Philip Pratt
Sam Connors
Wayne Vincent
Cyril Morgan
Ateliers 3C et 4C : 57
«La modification des logements»
Ron Fougere
Francine Trickey
Garnet Kindervater
Conclusion de la conférence 61
Moses O. Morgan
Grace Sparkes
L'honorable Ethel Cochrane
L'honorable Eric Gullage
Recommandations de la conférence 65
Remerciements 67
Annexes
A : Comité du programme
B : Index des conférenciers
C : Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

Introduction

Au cours des 25 années qui s'écouleront entre 1986 et l'an 2011, nous assisterons à une augmentation substantielle de la proportion des personnes âgées dans la population canadienne. Statistique Canada estime que le nombre des Canadiens de 65 ans et plus doublera presque au cours de cette période. On prévoit qu'il y aura un peu moins de cinq millions de personnes âgées au Canada en l'an 2011 et qu'en l'an 2045, un Canadien sur cinq sera une personne âgée.

Les conséquences de ces facteurs démographiques sur le plan social et politique ne sont pas passées inaperçues. Les aînés joueront un rôle dynamique en tant qu'électeurs et les mouvements qui s'occupent de leur bien-être et de leur qualité de vie continueront d'avoir beaucoup de visibilité et une forte priorité. Partout au pays, on lance des programmes spéciaux de gérontologie et des initiatives d'entraide éducatives. Il serait difficile de trouver une grande ville canadienne qui ne compte pas de logements du troisième âge ou d'établissements de soins.

Les intérêts et les préoccupations liés aux circonstances particulières qui entourent le troisième âge demeureront en bonne place dans les priorités sociales des gouvernements municipaux, provinciaux ou territoriaux et fédéral. En même temps, toutefois, la réduction du déficit figure maintenant au sommet de l'ordre du jour économique et d'autres groupes, comme les familles monoparentales, font en quelque sorte concurrence aux aînés en matière de logement.

Il est manifeste que la société doit de plus en plus faire preuve de jugement et d'initiative pour la répartition d'un ensemble restreint de ressources. Le logement pour les personnes âgées présente un défi intéressant, car il faut compenser le coût des logements du troisième âge en prolongeant leur vie utile. C'est pourquoi, pendant de longues années encore, la vision des aînés d'aujourd'hui dictera le mode de vie de ceux qui les suivront.

L'expérience révèle qu'on ne s'est pas assez préoccupé de la nécessité d'offrir aux aînés du Canada un ensemble dynamique et individualisé de choix en matière de logement et de services de soutien au palier local. L'élaboration d'une bonne stratégie de logement doit s'inspirer fortement à la fois de la consultation des aînés sur le plan local, d'idées novatrices et des expériences réalisées à l'échelle nationale et internationale.

En octobre 1988, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) organisait à Halifax (Nouvelle-Écosse) une conférence nationale intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : les choix.» Une des principales conclusions de cette rencontre était qu'il fallait d'autres discussions et d'autres échanges d'information au niveau des provinces et territoires. Après la conférence, le comité consultatif de la conférence a décidé que la SCHL, en collaboration avec les organismes de logement des provinces et territoires, organiserait dans chaque province ou territoire une conférence portant sur les besoins de logement de la population croissante du troisième âge.

À Terre-Neuve et au Labrador, la conférence a été organisée conjointement par la SCHL et par la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador (NLHC). Pour assurer la participation des aînés et des autres personnes intéressées aux questions de logement à la planification de la conférence, on a mis sur pied un comité de planification du programme comprenant des représentants des associations du troisième âge, de l'industrie du logement, des organismes de soins de santé et de service social, de la SCHL et de la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador. Le comité avait pour mandat d'étudier les problèmes particuliers à Terre-Neuve et au Labrador et d'examiner les options les plus pertinentes. On trouvera la liste des membres du comité à l'annexe A.

La conférence, qui a duré deux jours et demi, a eu lieu du 22 au 24 mai 1990 à l'hôtel

Newfoundland de St. John's. Au total, 233 personnes ont assisté à la conférence, dont 25 du Labrador. Parmi ces personnes, 124 étaient des aînés, soit, aux fins de l'inscription à la conférence, des personnes de 55 ans et plus.

Toute une gamme de professions étaient représentées à la conférence. Le tableau suivant présente le nombre des participants selon la profession qu'ils ont indiquée eux-mêmes.

La catégorie «personnes âgées intéressées» désigne le nombre réel de personnes de 55 ans ou plus qui ont assisté à la conférence.

Le Secrétariat du troisième âge de Santé et Bien-être social Canada a contribué aux frais de déplacement et d'hébergement pour faciliter la participation des aînés à la conférence et pour assurer une représentation de toute la province.

Deux séances plénières de la conférence étaient consacrées à des panels : «Préparer l'avenir» et «L'information en vue du changement.» En outre, il y a eu six ateliers sur les sujets suivants : «La prise de décisions», «Élargir nos horizons», «Est-ce que j'en ai les moyens?», «Pas seulement du mortier et des briques», «Éliminer les obstacles» et «La modification des logements.» On trouvera un index des conférenciers à l'annexe B.

La première et la dernière journée de la conférence se sont terminées par des séances plénières visant à récapituler et à évaluer la conférence. Les résultats de ces séances sont présentés aux chapitres «Récapitulation de la première journée» (voir la page 43) et «Conclusion de la conférence» (voir la page 61).

Au cours de la plénière d'ouverture, les participants ont entendu Eugene Flichel, président intérimaire de la SCHL, l'honorable Eric Gullage, ministre chargé de la NLHC et Ray O'Neil, représentant la ville de St. John's. Dans le cadre du premier panel, Gordon Priest de Statistique Canada, Brian Lemon du ministère provincial de la Santé, Douglas Stewart de la SCHL, Robert Noseworthy de la NLHC et Dorothy Riach ont pris la parole. Le second panel comprenait des exposés d'Anna Guigné, Seniors Resource Centre, Cathy Turner, ministère provincial de la Santé et Patricia Prendergast, Ordre des infirmières de Victoria.

L'allocution d'ouverture a été présentée par Harry Brown, diffuseur et expert-conseil né à Terre-Neuve.

Au cours du déjeuner-causerie, l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), a salué les participants au moyen d'une liaison téléphonique. Robert E. Jarvis, président du conseil de la SCHL, a prononcé la plus grande partie de l'allocution

Tableau 1

Personnes âgées intéressées	86
Gouvernement municipal	18
Gouvernement provincial	7
Gouvernement fédéral	8
Institution financière	5
Coopératives et sociétés de logement sans but lucratif	10
Soins de santé, gérontologie	35
Promoteurs/constructeurs/agents immobiliers	11
Architectes/concepteurs professionnels	8
Représentants d'associations	13
Autres	32
Nombre total de participants	233

du ministre. Au dîner, le conférencier était son honneur le maire John Murphy, maire de la ville de St. John's, qui a expliqué plusieurs des programmes de logement du troisième âge relevant de la ville de St. John's.

Chaque atelier commençait par un panel. Les panelistes, représentant des milieux variés, comprenaient des aînés et des représentants d'associations d'aînés, des architectes, des entrepreneurs, des fonctionnaires provinciaux et fédéraux du domaine du logement, des urbanistes, des professeurs, des experts en commercialisation, des représentants de sociétés de logement sans but lucratif et des spécialistes des handicaps.

Chaque atelier a eu lieu deux fois pour la commodité des participants. Les résumés des ateliers qui figurent au présent compte rendu réunissent les deux séances.

On trouvera dans le résumé une récapitulation succincte de chaque panel de même que des thèmes et problèmes dégagés par les ateliers.

Les résultats de cette conférence seront amalgamés à ceux des conférences qui ont eu lieu partout au pays. Les gouvernements tant fédéral que provinciaux se sont engagés à en tenir compte.

Aperçu démographique des aînés à Terre-Neuve et au Labrador

En lisant le compte rendu de la conférence, il pourra être utile de replacer les délibérations et les recommandations dans le cadre du résumé suivant des statistiques et des tendances démographiques.

Les données qui suivent sont tirées des statistiques et des projections de Statistique Canada.

- Cinquante pour cent de la population de Terre-Neuve et du Labrador habitent des agglomérations de 2 500 habitants ou moins; 40 p. 100 habitent des agglomérations de 1 000 habitants ou moins. En d'autres termes, plus de la moitié des résidents de Terre-Neuve et du Labrador de plus de 55 ans habitent des régions rurales où le niveau des services de soutien est inférieur à ce qu'il est dans les zones urbaines.
- Le nombre d'aînés habitant des logements de mauvaise qualité est le double de la moyenne provinciale pour les non aînés.
- Le nombre d'aînés qui éprouvent des besoins impérieux de logement, qui ne peuvent trouver un logement de qualité convenable adapté à leurs besoins ou dont les coûts de logement mettent à rude épreuve les ressources financières, est le double de la moyenne provinciale des personnes non âgées.
- Seulement 9 p. 100 des résidents de Terre-Neuve et du Labrador qui ont plus de 65 ans habitent des centres d'hébergement.
- Au Canada, la proportion de femmes très âgées habitant dans des institutions a augmenté de façon significative entre 1971 et 1976 pour se stabiliser par la suite. À Terre-Neuve, il y a eu une croissance régulière de 1971 à 1981, après quoi la croissance a ralenti. Encore une fois, il y a un décalage de 10 à 15 ans entre Terre-Neuve et le Canada.
- La proportion des femmes de 75 ans et plus habitant avec leur conjoint dans leur propre maison est légèrement plus élevée à Terre-Neuve qu'au Canada. Ce fait s'explique probablement par un taux de divorce plus faible dans cette province et par l'espérance de vie des hommes qui est légèrement inférieure au Canada à ce qu'elle est à Terre-Neuve.
- Tant au Canada qu'à Terre-Neuve, il y a eu une augmentation significative du nombre de femmes qui habitent seules.

Compte rendu de la conférence

Le présent compte rendu résume chacune des séances de la conférence. Ceux qui voudraient le texte même des rapports peuvent se procurer des audiocassettes, de même que d'autres documents de référence portant sur le logement du troisième âge, en s'adressant au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Bureau national de la SCHL
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2367

Résumé

Une conférence de deux jours et demi s'est tenue du 22 au 24 mai 1990 à St. John's (Terre-Neuve). Il s'agissait de la sixième d'une série de conférences provinciales ou territoriales qui ont eu lieu partout au Canada; elle portait le titre : «Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation.»

La conférence de Terre-Neuve et du Labrador avait un double objectif :

- dégager les problèmes auxquels font face les personnes âgées en matière de logement; et
- discuter et formuler des solutions pratiques à l'évolution des besoins en matière de logement.

Au cours des délibérations de la conférence, les participants ont dégagé des questions essentielles, dont plusieurs sont devenues des fils conducteurs de la conférence.

- Les participants ont souligné que les aînés doivent avoir la maîtrise de leur propre vie. Ils veulent choisir eux-mêmes soit d'habiter un logement destiné exclusivement au troisième âge ou un logement intégré dans l'ensemble de la collectivité. Idéalement, les aînés devraient pouvoir recevoir chez eux les membres de leur famille qui viennent les visiter et pouvoir garder des animaux familiers s'ils le désirent. Surtout, ils veulent être traités comme des individus à qui l'on reconnaît le droit de prendre leurs propres décisions.
- Les aînés veulent contrôler les sommes dépensées en vue d'améliorer leur logement. Ils veulent également participer directement à la conception des programmes qui s'adressent aux aînés de même qu'à la révision des programmes déjà en vigueur. Par exemple, les aînés estiment que le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) serait de beaucoup amélioré si l'on tenait compte de leurs idées.
- Toujours dans le même ordre d'idées, les aînés réclament le droit de prendre des risques. Ils veulent également une meilleure représentation dans les conseils régionaux de la santé par l'entremise d'aînés qui sont prêts à prendre la défense du troisième âge.
- Les aînés souhaitent des services communautaires qui leur permettraient de demeurer au moins dans leur propre collectivité, sinon dans leur propre maison.
- Les aînés s'inquiètent également des finances. Ils manifestent beaucoup d'intérêt pour les rentes hypothécaires, mais pensent que l'assurance gouvernementale de tels prêts hypothécaires pourrait être la seule façon d'assurer ce service dans les régions rurales.
- Les aînés préconisent d'étendre l'assurance-santé universelle aux soins à long terme.
- Les aînés de Terre-Neuve et du Labrador veulent qu'on tienne compte des besoins particuliers que confère au Labrador sa situation culturelle, environnementale et logistique particulière.

Le programme de la conférence comprenait six ateliers, deux déjeuners-causeries, une allocution d'ouverture et deux panels sur les sujets suivants :

- «Préparer l'avenir» : ce panel traitait des principales tendances démographiques et socio-économiques touchant les aînés, particulièrement dans le contexte de Terre-Neuve et du Labrador, et présentait des comparaisons avec les aînés du reste du Canada. On a souligné le décalage de 10 à 15 ans qui existe entre le reste du Canada et Terre-Neuve et le Labrador au chapitre des tendances démographiques. Le ministère provincial de la Santé a présenté un aperçu des services qu'il offre, de la planification à long terme et des changements que devrait apporter

l'évolution des services. On a traité du rôle de la SCHL en matière de logement du troisième âge, de même que du mécanisme de consultation du gouvernement fédéral en ce qui concerne les besoins de logement des aînés. Les programmes de la NLHC ont également été exposés de façon assez détaillée.

Dans les discussions qui ont suivi les exposés, on a mentionné les programmes de financement et les services des gouvernements fédéral et provincial, y compris les foyers de soins personnels, l'accession à la propriété, les insuffisances perçues du PAREL et l'emploi des aînés.

- Le panel «L'information en vue du changement» a présenté un aperçu des services offerts par le Seniors Resource Centre, le ministère provincial de la Santé et le Programme de promotion des aînés, d'après une enquête auprès des aînés de la côte ouest de l'Île.

  Trois questions ont été soulevées au cours de la période de discussion qui a suivi le panel. La première était les sommes qu'il faut payer pour couvrir les coûts des centres d'hébergement, particulièrement si un seul membre du couple est institutionnalisé. Le second point portait sur l'assurance des soins à long terme. La troisième question était la qualité des ensembles de logement du troisième âge offerts par le secteur privé.

Six ateliers se sont ajoutés aux panels; chacun a eu lieu deux fois pour la commodité des participants. Les résumés suivants regroupent les deux séances.

Les ateliers 1A et 2A, «La prise de décisions», ont fourni aux participants des renseignements susceptibles de les aider à prendre des décisions sur les options de logement, l'accent étant mis sur le moment de la décision et les sources de conseils. Les présentateurs ont traité du pouvoir économique que représentent collectivement les aînés et ont souligné des façons d'améliorer les services assurés aux aînés. Dans les discussions qui ont suivi, on s'est inquiété : de la faible représentation des aînés aux commissions des soins de santé; des besoins des aînés du Labrador; de la nécessité de permettre la visite d'enfants et les animaux familiers dans les logements du troisième âge; des rentes hypothécaires; de l'accessibilité; des règlements concernant la pension de sécurité de la vieillesse; de l'intégration communautaire; et de l'utilisation des bénévoles.

Les ateliers 1B et 2B, «Élargir nos horizons», renseignaient les participants sur les options, les idées et les sortes de recherches auxquelles s'intéressent les secteurs public et privé en ce qui concerne le logement du troisième âge. Les présentateurs ont décrit divers événements qui influencent le logement des aînés, et les diverses options qui s'offrent à eux en matière de logement. Au cours des discussions qui ont suivi les exposés, on a étudié le coût des nouvelles options de logement et les problèmes que soulèvent ces options, particulièrement l'accessibilité et l'intégration communautaire.

Les ateliers 1C et 2C, «Est-ce que j'en ai les moyens?», portaient sur les décisions financières que doivent prendre les aînés en matière de logement de même que sur les mécanismes de financement qui leur sont offerts. On a traité de l'insuffisance de la plupart des caisses de retraite, y compris le Régime de pensions du Canada. Les autres sujets soulevés comprennent : la planification financière et les options existantes; les programmes gouvernementaux offerts aux personnes à revenu modeste; les services assurés aux aînés par les banques et les autres institutions financières; et de nouvelles façons pour les banques de répondre aux besoins des aînés. Au cours des discussions qui ont suivi, les questions suivantes ont été soulevées : l'accès aux fonds du PAREL; l'écart entre les loyers versés pour des logements construits dans le cadre de divers programmes gouvernementaux; l'accès aux rentes hypothécaires; l'incapacité des bénéficiaires de suppléments de revenu de conserver leur autonomie; les problèmes financiers qui surgissent lorsqu'un membre du couple entre dans un centre d'hébergement; et l'octroi de la propriété aux occupants de longue date de logements subventionnés.

Les ateliers 3A et 4A, «Pas seulement du mortier et des briques», portaient sur le logement et les services communautaires nécessaires pour les aînés en fonction de leur niveau d'autonomie et sur la façon d'assurer

de tels services. Les présentateurs ont dégagé les facteurs qui influencent les soins pour les aînés. Ils ont parlé de la nécessité de permettre aux aînés de prendre des risques, tout en travaillant ensemble à les réduire. On a également traité des défis particuliers que présente la côte du Labrador, y compris le coût élevé des déplacements, les besoins culturels de trois peuples distincts, les Inuit, les Innu (ou Naskapi-Montagnais) et les non autochtones, le coût élevé de la vie et la difficulté que présente un programme d'extension. Les présentateurs ont également souligné la nécessité de mesures permettant aux aînés de maintenir leur autonomie et leur activité s'ils le désirent. Au cours des discussions qui ont suivi, on a traité de la réussite des services en place pour aider les aînés à demeurer chez eux, de l'aide financière élevée qu'accorde le gouvernement provincial pour les lits des centres d'hébergement et de la nécessité de désinstitutionnaliser les aînés. On a également traité de l'accès aux centres d'achats et aux autres lieux de rencontre, de l'insonorisation des logements, de l'hébergement des visiteurs, de la sécurité, des foyers de soins personnels par rapport aux logements-foyers.

Les ateliers 3B et 4B, «Éliminer les obstacles», traitaient des obstacles sociaux et réglementaires qui empêchent les aînés d'avoir accès à une gamme étendue d'options de logement et étudiaient des façons novatrices d'éliminer ces obstacles. Les conférenciers ont traité des facteurs qui entravent la prestation de bons logements aux aînés (le coût, le zonage, la résistance des quartiers et le financement), des services municipaux en place pour aider les aînés à demeurer dans leur propre foyer, du manque de place dans les centres d'hébergement — d'où la nécessité pour les aînés de bien planifier leur vie — du coût élevé des logements construits par l'entremise de la SCHL, du bon accueil fait aux petits ensembles de la NLHC, du fait que les promoteurs privés doivent faire un bénéfice, de la nécessité d'une équipe d'experts (comprenant des représentants des locataires) pour bien planifier les ensembles d'habitation, de la nécessité pour les aînés de faire connaître collectivement leurs préoccupations aux propriétaires-bailleurs et de l'inquiétude croissante des aînés quant à leur sécurité matérielle. Les questions soulevées au cours des discussions qui ont suivi comprenaient le pourcentage élevé de Canadiens institutionnalisés, la capacité des aînés de payer des taxes, l'insuffisance des normes pour les logements du troisième âge aux paliers provincial et municipal, le fait que la SCHL et la NLHC ne participent pas à la conception ni à la surveillance de la construction, d'où un coût élevé et une piètre qualité, la nécessité de faire connaître aux aînés les services qui leur sont offerts et la difficulté de trouver des gens pour assurer les services, même en l'absence de difficultés financières.

Les ateliers 3C et 4C, «La modification des logements», traitaient des façons de modifier une maison pour la rendre sûre, accessible et confortable. Les ateliers ont également étudié les ressources à la disposition des aînés à cet égard. Les panelistes ont signalé qu'il est essentiel de déterminer les désirs et les besoins de chaque individu pour assurer une bonne conception. Ils ont parlé de modèles qui visent à être utilisables et adaptables à mesure que vieillissent les propriétaires. Ils ont traité d'accessibilité, des parties de la maison les plus souvent modifiées, des principes fondamentaux de la modification des logements à l'intention des aînés, d'un projet de recherche de Montréal portant sur des rénovations mineures, de l'importance d'utiliser le parc de logements existants, de la valeur du savoir-faire des bénévoles et de la subdivision des grandes maisons en appartements afin de générer des recettes tout en conservant la maison et l'avoir qu'elle représente. Après les exposés, on a beaucoup parlé du «pavillon» de la NLHC, notamment de diverses lacunes que présente la conception de ces logements. Les participants s'inquiétaient également des règlements qui les empêchent d'apporter des modifications mineures aux pavillons et les obligent à confier les réparations uniquement à des ouvriers qualifiés. On a également traité d'options financières telles la conversion de l'avoir propre et l'utilisation des actifs personnels excédentaires pour les rénovations.

On trouvera la liste des recommandations des ateliers au chapitre

«Recommandations de la conférence» (page 65).

Au cours de la conclusion de la conférence, le sénateur Ethel Cochrane a rappelé aux participants que la SCHL serait là pour les aider, tant au plan national, en développant et en encourageant l'utilisation de nouveaux instruments financiers, qu'au plan local, en coordonnant les efforts communautaires en vue d'assurer que des options appropriées soient offertes et que les lacunes constatées soient corrigées.

L'honorable Eric Gullage, ministre chargé de la NLHC, a confirmé que la province s'est engagée à consulter les aînés et à leur fournir des logements convenables.

Ouverture de la conférence

Président de la conférence :	Moses O. Morgan Ancien président Université Memorial de Terre-Neuve
Présidente honoraire :	Grace Sparkes Présidente Frecker Association of Newfoundland
Conférenciers :	Eugene Flichel Président intérimaire Société canadienne d'hypothèques et de logement Ottawa (Ontario)
	L'honorable Eric Gullage Ministre chargé de la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador
	Le conseiller Ray O'Neil Ville de St. John's

La conférence «Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation» s'ouvre en matinée le 23 mai 1990. Les participants sont chaleureusement accueillis par le président de la conférence, Moses Morgan, ancien président de l'Université Memorial de Terre-Neuve, et par la présidente honoraire, Grace Sparkes, présidente de la Frecker Association of Newfoundland. Ensuite, des représentants des organisateurs de la conférence saluent les participants.

En souhaitant la bienvenue aux participants au nom du gouvernement fédéral, **Eugene Flichel**, président intérimaire de la SCHL regrette l'absence de l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), retenu à Ottawa par des affaires pressantes.

M. Flichel constate que la population du Canada vieillit et que les besoins des Canadiens âgés se diversifient. Les aînés, qui se caractérisent par la diversité de leurs expériences de vie, l'amélioration de leur condition physique et l'accroissement de leurs revenus et leurs actifs seront tous à la recherche de choix plus variés en matière de logement et de services. En matière de logement du troisième âge, l'autonomie est un thème clé de toutes les discussions. Il faut également accroître les niveaux de service car le segment âgé de la population des aînés représente une partie croissante de l'ensemble de la population âgée.

Ces préoccupations ont abouti à Habitat : Consultations nationales sur le logement pour les gens âgés et à la conférence «Logements pour les Canadiens âgés : les choix» tenue à Halifax en octobre 1988. Cette conférence, organisée par la SCHL, traitait des choix qui s'offrent aux aînés au chapitre de l'hébergement, des niveaux de service et des dispositions financières. Ces délibérations ont révélé qu'il fallait examiner, aux paliers provincial et territorial, les diverses options de logement offertes aux aînés. La présente conférence est la sixième d'une série de consultations qui réunissent les aînés et des représentants des gouvernements, de l'industrie, des institutions financières et des organismes de santé et de services de tout le Canada.

Faisant ressortir «toute l'ampleur du défi», M. Flichel rappelle les prévisions selon lesquelles le nombre de Canadiens de plus de 65 ans passera de trois millions à environ cinq millions en 20 ans. «Étant donné

l'augmentation de l'espérance de vie, dit-il, la population très âgée, les personnes de plus de 75 ans, augmentera de façon encore plus spectaculaire, passant de 1,1 million à 2,3 millions.»

Le président intérimaire de la SCHL poursuit en «passant en revue les nouvelles options susceptibles de répondre aux besoins des aînés.» Il s'agit notamment de dispositions financières et de modes d'occupation tels les prêts hypothécaires de conversion, le report de paiements, le crédit-logement, la participation à la mise de fonds et la location viagère. Les pavillons-jardins, logements préfabriqués installés temporairement sur le terrain résidentiel de personnes étroitement apparentées sont maintenant disponibles. On conçoit les maisons de sorte qu'il soit facile de les transformer d'un à deux logements et de nouveaux à un seul à un coût minime. On installe également des systèmes d'intervention d'urgence. Ces systèmes permettent aux aînés qui désirent demeurer dans leur propre logement d'obtenir rapidement de l'aide en cas de besoin. Enfin, les maisons de type Abbeyfield, petites maisons capables de loger de sept à dix aînés, sont à l'étude. Ces idées sont expliquées en détail dans les ateliers 1B et 2B, «Élargir nos horizons» (page 31).

«Des conférences comme celle-ci, ajoute M. Flichel, serviront d'instance pour l'échange d'information entre tous ceux qu'intéresse le logement du troisième âge à Terre-Neuve et au Labrador.» Les cinq conférences tenues à ce jour ont suscité une réaction si enthousiaste qu'il s'attend à voir un recours accru aux diverses options actuellement offertes en matière de logement et de dispositions financières. Il termine en déclarant que lui et l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), attendent avec enthousiasme les résultats de la conférence.

Saluant les participants au nom du gouvernement provincial, l'**honorable Eric Gullage**, ministre des Affaires municipales et provinciales de la province de Terre-Neuve et du Labrador et ministre chargé de la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador (NLHC), déclare que des logements abordables et de qualité suffisante sont une préoccupation majeure pour tous, particulièrement pour les aînés. Les recherches effectuées par la province révèlent que le revenu de nombreux aînés de Terre-Neuve et du Labrador ne leur permet pas de se payer un logement approprié. Ils n'ont guère d'autre choix dans leur localité que d'habiter dans leur propre maison et bon nombre d'entre eux habitent des maisons qui ont besoin de réparations importantes.

Il signale que bien que les aînés de diverses régions de la province présentent des besoins différents, ils ont beaucoup de préoccupations en commun, notamment des options de logement qui favorisent l'autonomie dans leur propre maison ou, à défaut, dans leur propre collectivité. Les aînés veulent que le logement soit coordonné avec les services de soutien qui leur permettent de conserver leur autonomie. Ils veulent également de l'aide pour la réparation et l'entretien de leurs logements.

Le gouvernement provincial, par l'entremise de la NLHC, offre divers programmes en réaction à ces besoins, mais se rend compte que ces programmes ne représentent qu'une partie de la gamme des options de logement et des services dont ont besoin les aînés. Bien que les gouvernements aient toujours un rôle important à jouer à l'égard des besoins de logement des aînés, M. Gullage se dit convaincu que la solution des problèmes de logement des aînés ne relève pas uniquement des gouvernements fédéral et provincial. Il fait remarquer que c'est à juste titre que le comité de planification de la conférence a fait appel non seulement aux organismes de logement fédéral et provincial, mais aussi aux représentants des organismes de santé et de service social, aux industries de la construction et de la finance et, surtout, aux aînés de toute la province.

M. Gullage espère qu'en fournissant une instance pour discuter des initiatives provinciales en place, la conférence établira où se situe la province de Terre-Neuve et du Labrador en matière de logement du troisième âge. Les participants devraient donc proposer de nouvelles idées et de nouvelles démarches, fournissant ainsi au gouvernement provincial un cadre où il puisse travailler.

M. Gullage termine en parlant de la réussite de la décentralisation de la NLHC, qui se place à l'avant-garde de l'application

de la politique de décentralisation des divers ministères du gouvernement provincial.

Saluant les participants au nom de la ville de St. John's, le **conseiller Ray O'Neil** parle de deux programmes qui ont fait beaucoup pour améliorer les logements existants à St. John's : l'ancien Programme d'amélioration des quartiers (PAQ) et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Il termine en soulignant la nécessité d'écouter ce que les aînés ont à dire et en insistant sur le fait qu'il est essentiel d'être prêt à réagir.

Au nom de la Ministerial Association de St. John's, le révérend Manuel Saunders récite une prière.

Allocution d'ouverture

«Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation»

Conférencier : Harry Brown
Diffuseur et expert-conseil

Harry Brown, diffuseur et expert-conseil, commence par signaler la distinction entre une maison et un chez-soi. «Nous construisons des bâtiments que nous appelons des maisons, mais un chez-soi, c'est l'endroit où l'on vit.»

Parlant de la façon dont la publicité représente souvent les aînés, «par omission», M. Brown se dit convaincu que le plus gros reportage social du siècle à venir portera sur l'augmentation de la moyenne d'âge de la population canadienne. «L'évolution est enclenchée», dit-il, parlant en particulier du «pouvoir d'achat» accru des aînés canadiens.

Se reportant à un avenir assez proche, où une personne sur quatre à Terre-Neuve et au Labrador aura plus de 55 ans et une personne sur huit plus de 65 ans, il signale que 58 p. 100 de la population auront entre 20 et 65 ans et devront se charger financièrement de tout le monde. M. Brown observe que «on sera traumatisé lorsqu'on comprendra le sens véritable de cette évolution démographique, même si on la prédit déjà.»

M. Brown craint que compte tenu de la diminution de la population active et de l'explosion de la population des aînés, certains ne se tournent vers l'euthanasie pour réduire le grand nombre d'aînés. Il pose comme hypothèse qu'à ce moment-là, une partie de la population active verra dans les aînés des membres improductifs de la population et se demandera pourquoi les aînés n'ont pas vu à leurs besoins futurs au moment où ils travaillaient. Selon lui, toutefois, cette attitude n'est pas raisonnable, car ce sont les aînés qui ont construit le mode de vie de la génération suivante et qui ont fourni la base de population.

M. Brown est convaincu qu'il est essentiel que les professionnels, les médias et les politiciens n'oublient pas que l'aîné type n'existe pas. «Il y en a parmi nous de toutes les tailles, de toutes les formes et de toutes les couleurs, en paires et en unités, dit-il. Certains de nous sont en pleine forme, et beaucoup plus nombreux que dans le passé, tandis que d'autres ont besoin de soins physiques, et chacun d'entre nous a ses propres désirs.»

M. Brown insiste que les planificateurs doivent penser en fonction d'individus et non de nombres. Il est convaincu que les aînés sont prêts à prendre en charge leur propre vie.

Constatant combien les Canadiens sont attachés aux vieilles maisons, M. Brown propose de les convertir en logements-foyers, dans la lignée des maisons de type Abbeyfield, populaires au Royaume-Uni. Les logements du troisième âge doivent toutefois respecter un principe important, c'est-à-dire que les aînés ne devraient pas être isolés. Leur logement devrait, dans la mesure du possible, être situé près du centre de la collectivité de façon à assurer un accès facile aux activités communautaires. Les aînés, comme les autres Canadiens, veulent se sentir en sécurité et aiment bien être entourés des objets qui leur sont familiers.

En même temps, les aînés prisent beaucoup leur autonomie. Ainsi, selon

M. Brown, les enfants qui tentent de contrôler la vie de leurs parents vieillissants peuvent se heurter à un certain ressentiment. Dans ce cas, les aînés ne devraient pas hésiter à rappeler à leurs enfants «qu'il reste encore quelques airs dans le vieux piano.» De plus en plus d'aînés, ajoute-t-il, «refusent de laisser une personne bien intentionnée leur tenir lieu de père et mère!» Nous devrions leur dire : «Je suis ici et je suis bien en vie et j'exige qu'on respecte mon droit de prendre mes propres décisions.»

Une autre question à laquelle doit faire face l'ensemble de la société, et les aînés en particulier, est celle de la sexualité. Les aînés ne sont pas des êtres asexués. Pourtant, ajoute-t-il, on ne tient pas compte de leurs besoins sexuels dans la conception de logements spécialisés pour le troisième âge.

M. Brown insiste sur le principe que les aînés présentent des besoins et des désirs aussi divers que le reste de la population. Il faut signaler, dit-il, que cela vaut en particulier en ce qui concerne les besoins économiques.

Les femmes célibataires âgées sont les personnes les plus pauvres du Canada. M. Brown met les Canadiens au défi de songer à la possibilité de mettre en place une échelle progressive de prestations pour les aînés, en fonction du résultat de la vérification des ressources. Ainsi, on pourrait attribuer les ressources économiques rares à ceux dont le besoin est le plus grand. Il rappelle à ses auditeurs que les anciens combattants sont déjà soumis à une telle vérification.

Répétant que nous ne pouvons négliger les besoins des aînés même si nous le désirons, d'autant plus que nous serons tous un jour des aînés, il préconise l'abolition de la retraite obligatoire à 65 ans.

M. Brown reproche aux options actuelles de logement de ne laisser aux aînés d'autres sources de contact avec le monde extérieur que la télévision, d'autant plus que la télévision ne reflète pas le vécu des aînés. Il incite les aînés à fournir aux médias des informations sérieuses et positives sur les aînés et à utiliser le pouvoir du nombre pour amener les médias à diffuser ce genre d'information.

En terminant, M. Brown déclare que les aînés, maintenant et à l'avenir, doivent réexaminer leur importance politique. Il propose aux aînés de rompre avec la tendance à voter comme ils l'ont toujours fait pour voter en bloc lorsqu'ils souhaitent des changements. Un tel geste pourrait avoir comme résultat positif la création d'un ministère fédéral distinct au service des aînés. En guise de mot de la fin, il déclare : «Imaginez ce qui pourrait arriver si nous nous unissions tous, nous les électeurs à cheveux blancs. La neige sur le toit ne signifie pas qu'il n'y a plus de feu dans l'âtre. Quel pouvoir nous pourrions avoir!»

Panel 1

«Préparer l'avenir»

Modérateur : Moses O. Morgan, président de la conférence
Ancien président
Université Memorial de Terre-Neuve

Panelistes : Gordon Priest
Directeur
Division des statistiques sociales du logement et des familles
Statistique Canada

Brian Lemon
Sous-ministre adjoint, Institutions
Ministère de la Santé
Gouvernement de Terre-Neuve et du Labrador

Douglas Stewart
Directeur exécutif
Recherche et développement
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Bureau national, Ottawa

Robert Noseworthy
Président
Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador

Dorothy Riach
Ancien professeur agrégé d'anglais
Université Memorial de Terre-Neuve

En présentant le panel, le président, **Moses Morgan**, insiste sur le droit que possèdent les aînés d'être consultés sur tous les aspects de leurs conditions de vie. Il incite les participants à parler de la conférence avec leurs amis et leurs voisins et à encourager leur collectivité à commenter les idées exprimées au cours des délibérations de la conférence.

Les panelistes traitent des tendances démographiques et socio-économiques dominantes qui influenceront les aînés dans un avenir prévisible. Ils se concentrent sur les questions pertinentes pour Terre-Neuve et le Labrador et donnent également un aperçu des programmes qu'offrent actuellement leurs services.

Gordon Priest, directeur de la division des statistiques sociales du logement et des familles de Statistique Canada présente des statistiques sur la population des aînés dans la province de Terre-Neuve et du Labrador.

Entre 1971 et 1986, le nombre de personnes de 65 ans et plus à Terre-Neuve et au Labrador est passé d'environ 32 000 à 50 000, tandis que la population de 75 ans et plus passait de 12 000 à 18 000. D'après les projections actuelles, en l'an 2000 il y aura 24 000 personnes de 65 ans et plus et 15 000 personnes de 75 ans et plus. À Terre-Neuve, comme ailleurs au Canada, la majorité des aînés seront des femmes. Cette tendance est même plus accentuée pour les personnes de plus de 75 ans.

Les Canadiennes âgées ont assisté à une évolution spectaculaire de leur mode d'habitation au cours des 15 dernières années. À l'échelle du pays, en 1971, 26 p. 100 des femmes très âgées habitaient chez des membres de leur famille. En 1986, ce n'était le cas que de 15 p. 100 de ces femmes. À Terre-Neuve, plus de 40 p. 100 des femmes habitaient chez des membres de leur famille en 1976, alors qu'en 1986 la proportion s'était rapprochée de la moyenne nationale pour 1971 (environ 25 p. 100). Les statistiques révèlent que la province de Terre-Neuve tend à être décalée d'une quinzaine d'années par rapport à la moyenne nationale.

Bon nombre de femmes âgées habitent dans des logements-foyers ou des communautés fournissant des soins à vie. Au Canada, le nombre des femmes habitant des institutions de ce genre a augmenté de façon significative entre 1971 et 1976, mais s'est stabilisé depuis. Encore une fois, l'expérience révèle que les femmes de Terre-Neuve et du Labrador reflètent cette tendance avec un décalage d'une quinzaine d'années. Ce fait s'explique en partie parce que ce sont les femmes très âgées qui cessent le plus lentement d'habiter avec des membres de leur famille. Selon M. Priest, cela s'explique du fait que la province offre aux femmes âgées moins de possibilités d'habiter seules que les autres provinces.

Sur le plan financier, les femmes âgées de la province sont généralement en meilleure posture que celles des autres provinces. En effet, à Terre-Neuve et au Labrador, la plupart habitent leur propre maison, ce qui n'est pas le cas des femmes âgées du reste du Canada. Il coûte généralement moins cher d'être propriétaire que locataire et les coûts de propriété sont également en général plus faibles dans cette province. Comme dans le reste du Canada, signale M. Priest, leur maison représente pour les aînés un avoir assez considérable. Cet avoir pourrait être utilisé pour améliorer le niveau de vie de bon nombre d'aînés propriétaires.

Au chapitre du niveau de vie, M. Priest signale que le coût de la vie a augmenté dans toutes les provinces. Le revenu réel, toutefois, a augmenté à un rythme substantiellement plus élevé pour les femmes âgées habitant Terre-Neuve et le Labrador que pour les femmes du même groupe d'âge des autres provinces. Cette tendance découle de l'augmentation du nombre des femmes qui travaillent. M. Priest déclare que Statistique Canada s'attend que, dans l'avenir, un nombre croissant de femmes de cette province entreront dans la population active et y resteront. Cette tendance permet d'espérer que ces femmes recevront une pension plus élevée lorsqu'elles prendront finalement leur retraite. Malheureusement, cela signifie également que ces femmes ne seront pas disponibles pour jouer leur rôle traditionnel et s'occuper des membres âgées de leur famille. On peut donc s'attendre qu'un nombre moins grand des membres de leur famille seront en mesure d'assurer des soins à bon marché aux aînés à l'avenir.

En terminant, M. Priest prédit qu'à l'avenir, on assistera à Terre-Neuve et au Labrador à une augmentation de la demande de logements conçus expressément pour les aînés. Mais parce que les tendances de cette province sont décalées de 10 à 15 ans par rapport aux autres, la province de Terre-Neuve et du Labrador jouit d'une occasion sans précédent d'observer l'efficacité des programmes adoptés dans les autres provinces. Cela signifie, dit-il en terminant, que la province devrait pouvoir répondre à l'avenir aux besoins de logement de ses aînés de la façon la plus globale et la plus rentable possible.

Brian Lemon, sous-ministre adjoint, expose les services offerts par le ministère de la Santé de Terre-Neuve et du Labrador. Le ministère de la Santé est chargé d'encourager et de coordonner une démarche coopérative en vue de la mise en place de services de soins à long terme pour les aînés, en particulier dans le cadre du réseau provincial des centres d'hébergement.

Les services assurés par le gouvernement provincial comprennent les centres d'hébergement (le poste le plus important), les pensions licenciées (foyers de soins personnels), les soins infirmiers à domicile, les services d'aide familiale, la popote roulante, les garderies d'adultes et les hôpitaux de jour ainsi que les services de réparations des résidences.

Plusieurs organismes se partagent ces services. Les services d'infirmières d'hygiène publique du ministère de la Santé assurent

certains soins infirmiers à domicile. Le ministère des Services sociaux finance les services d'aide familiale. Les organismes de soins à domicile (tant publics que privés) et un certain nombre d'hôpitaux et de centres d'hébergement de toute la province fournissent également des services de soutien à domicile. Dans plusieurs régions de la province, des organismes bénévoles assurent des services tels les services de garde, la popote roulante et la réparation des maisons.

M. Lemon signale qu'un des principaux défis qui se pose aux planificateurs est la nature même de la population de la province. Le nombre d'aînés augmente, les niveaux de revenu couvrent un vaste éventail, les soins à long terme ne sont en général pas assurés tant que les ressources personnelles du sujet ne sont pas épuisées et la population rurale de la province est très peu dense. Environ 50 p. 100 de la population habitent des agglomérations de 2 500 habitants ou moins. En fait, 40 p. 100 de la population habitent des agglomérations de 1 000 habitants.

Jusqu'à maintenant, la province a entrepris deux études majeures en vue de faciliter la planification : une Commission royale d'enquête sur les coûts des hôpitaux et des centres d'hébergement ainsi qu'une étude provinciale des lits.

Le rapport de la Commission royale d'enquête sur les coûts des hôpitaux et des centres d'hébergement, publié en 1984, comportait 217 recommandations, dont 40 portaient directement sur les soins à long terme. Le gouvernement provincial a accepté le rapport en principe et il est devenu le modèle des services hospitaliers et des centres d'hébergement de même que des services de soins communautaires. Le gouvernement provincial, de concert avec la Newfoundland Hospital and Nursing Home Association, s'est occupé de la planification et de la surveillance de la mise en oeuvre des recommandations, dont la plupart ont maintenant été appliquées. Il faut souligner que quelques-unes des recommandations les plus importantes en sont aux dernières étapes de la mise en oeuvre.

L'étude provinciale sur les lits, publiée en 1986, recommandait la mise en place d'un réseau coordonné de services visant principalement le maintien à domicile ou, en cas d'impossibilité, dans la même collectivité. L'étude a également permis de constater qu'il y avait un trop grand nombre de lits pour les soins aigus et pas assez dans les centres d'hébergement de Terre-Neuve et du Labrador. Les mesures visant à redresser cette situation sont maintenant presque entièrement appliquées.

À la demande de l'actuel ministre, le ministère de la Santé prépare un plan quinquennal. La clé de voûte de ce plan sera la création de cinq conseils régionaux de santé communautaire. Ces conseils seront chargés de la prestation des services et du financement et de la coordination des services assurés à domicile par d'autres organismes.

Le plan prévoira également l'amélioration des centres d'hébergement (souvent financée par la SCHL) à l'intention des aînés les plus handicapés. Un meilleur accès aux foyers de soins personnels partout dans la province est également prioritaire. Le ministère de la Santé étudie également la possibilité de recourir aux logements-foyers pour assurer les soins de niveau 1 (soit une surveillance de 24 heures sur 24 par des professionnels de la santé et une heure de soins par jour). On prévoit mettre en place sur une base régionale des services d'évaluation gériatrique et de réadaptation. On prévoit également accroître le nombre des hôpitaux de jour, des ressources de soins à domicile et de garderies, ainsi que d'autres services de soutien à l'intention des aînés.

Le directeur exécutif de la recherche et du développement au bureau national de la SCHL, **Douglas Stewart**, traite du rôle du gouvernement fédéral en matière de logement du troisième âge.

En 1984-85, le gouvernement fédéral a procédé à une consultation auprès des diverses provinces et territoires. À la suite de cette consultation, les provinces et territoires ont accepté d'accroître leur participation. En conséquence, la coopération fédérale/provinciale/territoriale s'est améliorée et les programmes du gouvernement fédéral se sont trouvés mieux en mesure de répondre aux besoins des provinces et territoires. Le second grand résultat était que les programmes de logement social seraient maintenant ciblés sur les personnes dans le besoin.

Par «besoin» on entend «le besoin impérieux de logement», soit les ménages

dont le coût total de logements dépasse 30 p. 100 du revenu. Ce terme s'applique à des familles ou à des individus qui habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés parce qu'ils n'ont pas les moyens de se procurer un meilleur logement. Le terme désigne également les personnes qui habitent un logement convenable, mais dont le coût met à rude épreuve leurs ressources financières.

En 1989, le gouvernement fédéral a dépensé 1,7 milliard de dollars pour le logement. Le gouvernement fédéral partage le coût de plusieurs programmes avec les provinces et territoires. À Terre-Neuve et au Labrador, on trouve quatre programmes de ce genre, dont 75 p. 100 des coûts sont fournis par le gouvernement fédéral. Ces programmes sont appliqués par la NLHC. Il s'agit du **Programme de logement sans but lucratif** qui vient en aide aux ménages dans le besoin qui ne peuvent trouver de logement locatif convenable et abordable dans le marché privé; du **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de location pour les ruraux et les autochtones** visant les familles et les individus qui éprouvent des besoins impérieux de logement et habitent des régions rurales ou des localités de moins de 2 500 personnes. La NLHC applique également un **Programme d'aide à la remise en état des logements** (PAREL) qui consent des prêts, susceptibles de remise partielle, aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de logement et qui doivent réparer leur maison ou la remettre en état. Il existe également un programme de **Supplément de loyer** qui accorde des subventions aux locataires à faible revenu habitant des logements locatifs privés ou coopératifs.

Il existe aussi dans la province deux programmes financés entièrement par le gouvernement fédéral et appliqués par la SCHL. Il s'agit du **Programme fédéral des coopératives d'habitation** (qui utilise les prêts hypothécaires indexés pour financer des ensembles destinés aux ménages à revenu modeste) et un **Programme d'assurance-prêt hypothécaire**.

M. Stewart expose ensuite comment la SCHL entrevoit l'avenir des logements du troisième âge. Collectivement, les aînés demeureront un groupe très varié au chapitre de la santé, du revenu et de l'actif ainsi que des préférences. Il s'ensuit logiquement qu'il leur faudra une grande variété de services et de programmes, particulièrement en matière de logement. Les aînés, y compris les vieillards fragiles, sont de plus en plus autonomes et actifs. De plus en plus, les aînés demeureront dans leur propre maison, sinon dans leur propre collectivité.

En général, les aînés ont besoin d'une meilleure information sur les options de logement et de financement qui leur sont offertes ou le seront peut-être plus tard. La SCHL estime que tous ceux qui travaillent à fournir des logements aux aînés devraient consulter davantage les aînés.

M. Stewart propose de résumer comme suit les objectifs de programme : trouver des façon d'adapter les logements existants à l'évolution des besoins des aînés et trouver des moyens d'offrir de nouveaux types de logement. Il faut en arriver à abattre les obstacles réglementaires qui empêchent l'implantation de nouveaux types de logement, surtout par le moyen du programme Abordabilité et choix toujours (ACT) et à mettre en place des moyens d'aider les aînés à utiliser leurs actifs tout en améliorant la collaboration entre les secteurs du logement, de la santé et des services sociaux.

M. Stewart termine en déclarant que la SCHL s'intéresse à découvrir les problèmes et les options qui semblent les plus importants aux aînés et à encourager les aînés participants à se faire entendre.

C'est la NLHC qui administre à Terre-Neuve et au Labrador les programmes de logement du gouvernement provincial. **Robert Noseworthy**, président de la NLHC, présente plusieurs programmes offerts aux aînés. Il s'agit d'un **Programme de supplément de loyer** qui vient en aide aux aînés dont le loyer dépasse 25 p. 100 du revenu du ménage et d'un Programme de logement sans but lucratif qui travaille de concert avec les groupes communautaires, les municipalités ou directement auprès des clients pour assurer que les coûts de logement ne dépassent pas 25 p. 100 du revenu du ménage. La NLHC offre également un **Programme d'aide à la remise en état des logements** (PAREL) qui finance la

réparation ou l'adaptation de logements existants pour les personnes handicapées.

Le programme de logement sans but lucratif de la NLHC finance des organismes locaux sans but lucratif pour leur permettre d'aménager des ensembles de logements pour les habitants de leur localité. Ce programme assure des fonds de démarrage de même qu'une subvention complète couvrant la différence entre les coûts d'exploitation et le revenu locatif. Par exemple, cette année dix organismes communautaires de parrainage ont été financés. Si un besoin est dégagé mais qu'il n'existe aucun groupe communautaire pour y répondre, la NLHC intervient. Près de 600 logements sans but lucratif pour aînés ont bénéficié de l'aide de la NLHC depuis 1986, et quelque 300 logements ont été construits auparavant.

Le PAREL assure une aide financière pour la réparation des maisons, sous forme de prêts susceptibles ou non de remise, la remise se calculant en fonction du revenu. Les fonds du PAREL servent à rénover des logements de mauvaise qualité pour les rendre au moins conformes à des normes minimales de santé et de sécurité. Des subventions sont également offertes aux handicapés pour rendre leur logement accessible.

Tous les programmes sont actuellement en voie de réexamen et les participants sont invités à présenter leurs commentaires sur la politique et sur l'application.

M. Noseworthy affirme que «ce que l'on appelle le grisonnement du Canada aura une influence spectaculaire sur nos réseaux de soins de santé, de transport et d'éducation. Il modifiera les pratiques d'emploi du pays ainsi que le marché du logement. Et, bien sûr, il mettra à rude épreuve le système des pensions.» Il explique ensuite que les gouvernements font face à une baisse de leur base financière précisément au moment où les coûts et les besoins en matière de logement social sont en hausse. Les recherches effectuées par la NLHC révèlent que le nombre d'aînés habitant des logements de mauvaise qualité à Terre-Neuve et au Labrador est le double de la moyenne provinciale. En même temps, les ressources des programmes fédéraux-provinciaux diminuent et d'autres besoins concurrents, comme les personnes handicapées, les familles monoparentales et les victimes de la violence familiale commencent à se mieux définir.

Les recherches de la NLHC révèlent que les besoins de logement sont les plus grands dans les régions rurales de la province. La NLHC a toujours travaillé surtout à loger les familles à faible revenu dans les grands centres. Cette tendance évolue depuis quelques années. En 1990, le gros de l'activité de la NLHC sera ciblé sur les agglomérations rurales. Offrir des choix de logement dans les régions rurales de Terre-Neuve et du Labrador sera un véritable défi, d'autant plus qu'il est vraisemblable que la réaction du secteur privé sera peu importante.

Le président de la NLHC insiste en terminant sur le fait que le logement, c'est bien plus que des briques et du mortier. Pour fournir des maisons, il faut une coordination avec les autres services. «Il nous faut faire un meilleur usage des ressources disponibles, dit-il. Il nous faut obtenir la participation du secteur privé, réfléchir mûrement aux caractéristiques nécessaires et tenir compte des besoins à long terme aussi bien que des besoins immédiats dans le but d'assurer un continu de soins. Il nous faudra également trouver des mécanismes qui nous permettront de ne pas nous en tenir aux briques et au mortier, mais d'adopter une démarche globale.»

Dorothy Riach, ancien professeur agrégé d'anglais à l'Université Memorial de Terre-Neuve, commence son exposé par une citation : «La jeunesse est un don de la nature, mais la vieillesse est une oeuvre d'art!» Elle se déclare ravie de représenter un si grand nombre d'oeuvres d'art.

Pour les aînés, dit-elle, la sécurité est très importante. «Nous formulons des projets pour notre logement de retraite, nous attendant souvent à pouvoir passer le reste de notre vie dans la maison que nous avons choisie.» Mentionnant le cas d'amis très proches qui ont été obligés de déménager lorsque leur immeuble d'habitation a été vendu, elle explique que «cela ne se passe pas toujours comme ça. Lorsqu'on vieillit, tout déménagement peut être traumatique.»

Dernièrement, lorsque le temps est venu pour son mari et pour elle de vendre la

maison familiale pour emménager dans un logement plus commode, elle a compris par expérience l'influence que peuvent avoir certains facteurs sur la vie des aînés. Le couple a choisi de demeurer à St. John's parce qu'il était important de rester en contact étroit avec les amis et les parents. «L'appartenance à la collectivité est très importante pour les aînés.» Elle insiste sur le fait que «les gens ne sont pas des êtres humains à part entière lorsqu'ils sont isolés.»

Selon Dorothy Riach, les aînés ont trois besoins fondamentaux : physiques, mentaux et spirituels. Pour répondre à ces besoins, il faut un «chez-soi» c'est-à-dire, au plein sens du terme, un lieu d'où l'on sort et où l'on revient; une certaine somme d'autonomie, qui est fonction de la mesure dans laquelle l'individu peut s'occuper de lui-même; la participation à la société, c'est-à-dire «le besoin de rester en contact avec la jeune génération, de donner et de recevoir l'amour.»

Bon nombre des problèmes auxquels font face les aînés maintenant et auxquels ils feront face à l'avenir sont, paradoxalement, causés par les tentatives de planification de la société. Les planificateurs et la planification sont importants pour tous — Mme Riach le reconnaît— mais le problème se pose lorsque le processus tente de définir les besoins et les capacités. On tente alors à voir dans les aînés un groupe définissable alors qu'en fait il s'agit d'un ensemble d'individus disparates.

Selon elle, cela signifie qu'il y a une tendance à «cloisonner les aînés, à les isoler de leur collectivité.» Ceux qui ne sont pas des aînés, et ce groupe comprend la plupart des planificateurs, «oublient que la vie est une progression et non une série d'étapes dont le point culminant est la carrière. Ils oublient que les aînés sont des gens qui vivent longtemps, qui ont le potentiel et le savoir-faire pour une grande variété de fonctions et qui ont toujours une destinée à remplir.»

Faisant partie d'un groupe de citoyens intéressés, Mme Riach a demandé une subvention du gouvernement fédéral dans le cadre du Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s. La subvention serait utilisée en vue d'un programme d'extension destiné aux aînés habitant les divers foyers pour personnes âgées qu'on retrouve un peu partout dans St. John's. L'objectif de ce programme sera de tirer les aînés de leur isolement et de les réinsérer dans la société des êtres humains.

La nécessité d'une activité de ce genre est le message que Dorothy Riach voulait communiquer à la conférence. «On traite les aînés collectivement, mais ce sont encore des personnes. Gardons la personne au centre de nos discussions et de nos plans. Ne nous contentons pas d'une vision étriquée!»

Après les exposés, les participants sont invités à poser des questions et à formuler des commentaires.

On parle de l'évolution de la structure d'âge dans les agglomérations de Terre-Neuve et du Labrador. Dans beaucoup de centres, les jeunes s'en vont tandis que les aînés demeurent. Le participant qui a soulevé cette question est d'avis qu'il faut davantage de foyers de soins personnels. Cependant, le ministère de la Santé n'a pas les fonds pour en construire d'autres.

Plusieurs participants signalent que la répartition des foyers de soins personnels dans la province est fondamentalement injuste. On semble croire en général que la péninsule d'Avalon, au sud de St. John's, en compte trop, tandis qu'il y a pénurie dans les parties rurales de la province. Un représentant de la Légion met cette impression en doute et l'on déclare que le ministère provincial de la Santé tente de redresser de telles injustices. On avance également que les logements-foyers, où les aînés ont leurs propres appartements mais utilisent plusieurs installations communales, y compris une salle à manger pour les principaux repas de la journée, pourraient également aider à répondre aux besoins des localités où l'âge moyen est en hausse.

Les participants comparent le Programme de supplément de loyer (PSL) de la NLHC avec le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones (LRA). On demande aux panelistes pourquoi la NLHC conseille aux aînés qui habitent dans des régions rurales de louer des maisons au lieu d'en acheter une dans le cadre du LRA. Un représentant de la NLHC répond qu'il coûte moins cher de louer une maison, particulièrement si le loyer est subventionné dans le cadre du PSL, et qu'il a été démontré que les aînés préfèrent un logement loué.

Déjeuner-causerie

Conférenciers : L'honorable Alan Redway
Ministre d'État (Habitation)

Robert E. Jarvis
Président
Conseil d'administration
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Par liaison téléphonique, l'honorable **Alan Redway**, ministre d'État (Habitation) salue la conférence au nom du gouvernement fédéral. Il signale que cette conférence est la sixième d'une série de 12 conférences provinciales/territoriales tenues partout au Canada. Ces conférences découlent des consultations d'Habitat et de la conférence organisée par la SCHL «Logement pour les Canadiens âgés : les choix» à Halifax en 1988.

«Ce processus a permis de dégager deux messages pertinents à vos travaux, dit M. Redway. On ne saurait s'occuper des besoins de logement des aînés sans tenir compte des aspects social, médical et financier. L'essentiel de notre démarche doit consister à offrir des choix pour que chacun puisse choisir l'option qui convient à sa situation.»

Le reste du discours du Ministre est prononcé par **Robert Jarvis**, président du conseil d'administration de la SCHL. Un sondage récent, dit-il, a souligné qu'il est dangereux que ce soient d'autres personnes que les aînés qui prennent des décisions pour eux. Lorsqu'on leur a demandé d'indiquer les priorités qui leur semblaient s'appliquer aux aînés, les jeunes adultes canadiens ont parlé des soins de santé et des services de repas. Les aînés, par ailleurs, ont parlé de choses comme des salons de coiffure, des tennis et même des discothèques.

Les aînés ont toutefois effectivement besoin d'installations spécialisées, dont bon nombre peuvent être intégrées à des logements neufs ou installées dans des logements existants. Ces éléments visent à permettre aux aînés de conserver leur autonomie le plus longtemps possible. Bien que le style d'une bonne partie des logements d'aujourd'hui se prête mal à l'adaptation aux besoins des aînés, la SCHL travaille à dégager des moyens d'adapter ces logements et à mettre au point plusieurs nouvelles options.

La SCHL étudie de nouvelles options de financement et d'occupation. Le **crédit-logement** assure aux aînés l'occupation à vie en contrepartie d'un prêt sans intérêt consenti au promoteur d'un ensemble d'habitation. La **participation à la mise de fonds** permet à un aîné d'acheter une partie de l'actif et de payer un loyer pour la partie conservée par l'investisseur. La **location viagère** permet à un aîné d'acheter la propriété pour la durée de sa vie plutôt que de façon permanente. Les **prêts hypothécaires de conversion** permettent à un aîné dont la maison est libre d'hypothèque d'emprunter, sur la valeur de cette maison, soit une somme forfaitaire soit une rente mensuelle.

M. Jarvis passe également en revue quelques options de logement. Les **pavillons-jardins** sont de petits logements autonomes situés temporairement sur le terrain d'un logement existant, ce qui permet aux aînés de se rapprocher de leurs enfants adultes. Les **appartements accessoires** sont des logements autonomes créés par modification de logements existants ou au moment de la construction d'une maison neuve. Les **logements polyvalents** peuvent être facilement transformés d'un à deux logements et vice versa à un coût minime.

Il existe en outre diverses formes de logement collectif. Les **logements-foyers** comprennent diverses options, depuis la chambre avec coin salon jusqu'à l'appartement autonome. Les **maisons de type Abbeyfield** sont de petites maisons qui

logent de sept à dix aînés dans une atmosphère familiale. Les **logements protégés**, populaires en Grande-Bretagne, comprennent de 20 à 50 logements placés stratégiquement et conçus expressément pour les aînés. Les **villages de retraite** peuvent compter entre une centaine et plusieurs milliers de logements. Les **communautés de soins à vie** offrent un continu de soins, depuis l'autonomie jusqu'aux centres d'hébergement.

Conformément à la tendance nationale, la proportion de l'ensemble de la population que représentent les aînés de Terre-Neuve et du Labrador connaît une croissance régulière. Plus de la moitié des personnes de plus de 55 ans de la province habitent dans des régions rurales, où le niveau des services de soutien est inférieur à ce qu'il est dans les régions urbaines. Ceci crée des problèmes particuliers pour les divers organismes et ministères intéressés aux options de logement pour les aînés. Les aînés des grands centres de Terre-Neuve et du Labrador, comme leurs homologues de tout le pays, doivent faire face à des obstacles réglementaires, sociaux et financiers dans leur recherche de l'option de logement qui leur convient le mieux.

Le gouvernement de Terre-Neuve et du Labrador a beaucoup fait pour loger sa population d'aînés. M. Jarvis passe en revue ces réalisations, y compris le nombre de centres d'hébergement et d'ensembles autonomes pour aînés dont beaucoup ont été construits dans le cadre des programmes de logement public et privé sans but lucratif de la SCHL et de la NLHC. Le Programme de supplément de loyer a également aidé de nombreux aînés qui habitent des ensembles locatifs privés.

«Ces programmes et services doivent cependant continuer d'évoluer pour répondre à l'évolution des besoins et des exigences des aînés» déclare le président du conseil de la SCHL. Cette conférence jouera un rôle important en permettant aux aînés de faire entendre leur voix, à titre de consommateurs de logements, en vue de la formulation de nouvelles options de logement. Il rappelle aux participants que le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, a aidé de nombreux aînés du Canada, y compris ceux de Terre-Neuve et du Labrador.

M. Jarvis conclut comme suit : «Nous sommes ici aujourd'hui pour nous renseigner sur les nouvelles options de logement et de financement. Vous êtes ici pour faire connaître vos préoccupations. Les ministres gouvernementaux veulent se renseigner, et d'autres groupes sont aussi intéressés. Les participants doivent communiquer avec les autres membres de leur collectivité, recueillir leurs commentaires et les communiquer à leurs ministres et aux deux organismes de logement.»

Ateliers 1A et 2A

«La prise de décisions»

Modératrice : Grace Sparkes
Présidente honoraire de la conférence
Présidente
Frecker Association of Newfoundland

Panelistes : Lanita Carter
Professeur adjoint
Faculté de commerce
Université Memorial de Terre-Neuve

Dr Lee Stones
Coordonnateur de recherche
Centre de gérontologie
Université Memorial de Terre-Neuve

Charles Warren
Premier vice-président
Newfoundland and Labrador Pensioners and Senior Citizens Federation

Cet atelier communique aux participants des renseignements susceptibles d'aider à la prise de décisions sur les options futures de logement. Les exposés insistent sur le moment où il faut prendre la décision de même que sur les sources de renseignements et de conseils.

Selon **Lanita Carter**, professeur agrégé, Faculté de commerce, Université Memorial, les spécialistes de la commercialisation ont toujours négligé les aînés jusqu'à maintenant. C'est une erreur, car bon nombre des aînés d'aujourd'hui sont à l'aise en comparaison de leurs homologues des générations précédentes. À mesure qu'augmente la proportion des aînés dans l'ensemble de la population, toutefois, la société en général modifiera ses attitudes envers les aînés et la retraite.

On prévoit qu'à l'avenir, pour une proportion importante des aînés, les années de retraite seront aussi nombreuses que les années de participation à la population active, en raison de l'augmentation prévue de la durée de vie. Selon Mme Carter, ceux qui formulent les prédictions économiques estiment qu'à l'avenir un grand nombre d'aînés auront remboursé leur hypothèque avant leur retraite, ce qui leur donnera un revenu disponible plus important que celui des aînés d'aujourd'hui. En fait, les personnes de plus de 50 ans possèdent actuellement 80 p. 100 de la richesse personnelle au Canada. Les deux tiers des intérêts obligataires et bancaires et la moitié des dividendes versés au Canada sont payés à des aînés.

«C'est pourquoi j'estime qu'il faudra repenser l'attitude envers la retraite» dit-elle.

À l'avenir, toutefois, la population comptera une si forte proportion d'aînés qu'il faudra demeurer plus longtemps dans la population active, peut-être dans le cadre de modalités différentes. Le secteur des services, par exemple, commence déjà aujourd'hui à recourir à la main-d'oeuvre des aînés.

Nous pouvons déjà entrevoir l'avenir, car le nombre de personnes à charge de plus de 65 ans augmente tandis que diminue celui des personnes à charge de moins de 17 ans. Elle constate que les sondages révèlent déjà

que la génération du «baby boom» commence à penser à prendre soin de ses parents vieillissants.

Le gros de la population du Canada entrant dans le groupe d'âge des «aînés», la question critique qui commence à se poser, c'est de savoir comment transformer l'intérêt pour les garderies destinées aux jeunes enfants en un intérêt pour la garde des vieillards. Par exemple, il y a beaucoup d'opposition aux États-Unis envers un projet de loi accordant des congés pour le soin des vieux parents.

Mme Carter déclare que les aînés d'aujourd'hui veulent avoir accès à toute une variété de biens et de services, en fonction de l'évolution de leur mode de vie. Pourtant, ils recherchent la commodité et la simplicité dans les biens qu'ils achètent et dans leurs contacts avec le gouvernement. Ils veulent également acheter des biens et des services qui ont un effet réel sur leur vie ou, en d'autres termes, qui représentent une bonne valeur pour l'argent dépensé. «Nous verrons la conception se modifier en fonction des besoins des aînés, prédit-elle. On mettra l'accent sur le confort, la commodité, la fiabilité et la simplicité.»

«Comment les experts en commercialisation peuvent-ils atteindre les aînés?» demande Mme Carter. Elle signale que les fabricants et les experts en communication oublient souvent de tenir compte de l'âge. La recherche a révélé que les aînés refusent souvent d'acheter des produits destinés aux personnes âgées. Ce serait une meilleure tactique d'axer les campagnes de commercialisation sur les besoins et les désirs des aînés et de «les considérer de la même façon que les autres groupes d'âge. Ne faites pas de généralisations sur les aînés. Ne supposez pas que c'est surtout le prix qui compte, car c'est souvent la qualité et la commodité.»

La commercialisation devrait tenir compte du fait que les aînés ont maintenant plus de loisirs que dans le passé. En outre, un plus grand nombre d'aînés sont maintenant financièrement indépendants que jamais auparavant. Collectivement, toutefois, les aînés ont certaines préférences qu'il est possible de déceler. S'ils accordent beaucoup d'importance aux soins de santé, les voyages et les services sont également prioritaires. Lorsqu'ils font un achat, les aînés veulent un service personnel et souhaitent la simplicité; ils ne sont pas attirés par des stratégies époustouflantes de commercialisation ni par des directives compliquées.

«Nous pouvons également dire que les aînés ont plus d'intérêts que les groupes d'âge plus jeunes» déclare Mme Carter. La commercialisation devrait être axée sur les besoins et les désirs des aînés, assurer un renforcement social de l'achat du produit. Il ne faut pas oublier que les aînés veulent être considérés exactement comme les autres groupes. Le grand principe, selon Mme Carter, c'est que «la commercialisation devrait être axée sur des solutions et non sur des problèmes.»

Mme Carter constate que de nombreux aînés sont propriétaires de leur maison. Lorsque la maison est son seul actif, toutefois, elle estime «qu'on ne peut guère jouir de cet avoir.» Elle constate également que l'entretien pose certains problèmes pour de nombreux aînés, surtout ceux qui habitent des régions rurales ou de vieilles maisons qui risquent davantage d'avoir besoin de réparations. En terminant, Mme Carter souligne qu'il ne faut pas oublier l'importance du degré d'autonomie de chacun. Par-dessus tout, les aînés constituent un marché unique et diversifié comprenant des individus qui ont besoin d'être pleinement intégrés à la société et non pas d'être singularisés.

«La prise de décisions n'est pas différente pour les aînés, si ce n'est que leur expérience de vie est plus longue, et donc leur sagesse» déclare le **Dr Lee Stones** du Centre de gérontologie de l'Université Memorial. L'Occident n'a pas pour ses aînés autant de respect que d'autres cultures. Pourtant, leur expérience de vie en ferait d'excellents experts-conseils. Au Japon, par exemple, on quitte graduellement le monde du travail sur une période de plusieurs années et les aînés jouissent du respect de la société.

On peut constater le fait que nous ne comprenons pas les dilemmes auxquels font face nos aînés par les reproches qu'on leur adresse souvent parce qu'ils n'auraient pas pris des décisions à temps. Ils ne sont pas les seuls à éprouver cette difficulté, nous avons tout simplement tendance à le leur reprocher.

Le Dr Stones constate que les grandes décisions auxquelles font face les aînés comprennent la retraite, l'évolution des besoins en matière de logement et l'équilibre à réaliser entre leur besoin de logement et leur désir d'avoir des animaux favoris. Il se pose des problèmes lorsque les décisions ne sont pas prises à temps. Les décisions concernant la retraite et les choix de logement exigent mûre réflexion pour assurer une bonne transition et une adaptation à long terme.

En vérité, tous les groupes d'âge peuvent avoir du mal à prendre de bonnes décisions. Les jeunes couples, par exemple, ont du mal à prendre les bonnes décisions en matière de logement, selon le Dr Stones. Les aînés peuvent demander de l'aide et des conseils à leurs enfants ainsi qu'à ceux qui assurent des services comme les soins à domicile et la popote roulante. Malheureusement, les familles sont de plus en plus éclatées, sur le plan géographique, et il est difficile de les consulter.

Le Dr Stones explique qu'à Terre-Neuve et au Labrador, les aînés peuvent se faire aider dans la prise de décisions par le Centre de ressources du troisième âge (Seniors Resource Centre) qui est récemment entré en fonction. Il a des bureaux à St. John's et à Marystown, et bientôt à Gander. Le Dr Stones ajoute que le Centre assure un service téléphonique gratuit. À l'heure actuelle, le Centre est financé pour trois ans par Santé et Bien-être social Canada, après quoi on espère que la province et le secteur privé en assureront le financement. Il importe de comprendre, dit-il, que le but du centre de ressources est d'assurer un service pour les aînés, par des aînés.

Le premier vice-président de la Newfoundland and Labrador Pensioners and Senior Citizens Federation, **Charles Warren**, partage avec le groupe ses expériences d'aîné face à des choix de logement. Il souligne que bien qu'on prétende souvent que les aînés n'ont plus l'habitude de la prise de décisions, c'est tout à fait erroné. Les aînés sont en mesure de garder la maîtrise de leur vie, et doivent le faire, et cela comporte la prise de décisions.

M. Warren a habité 28 logements différents au cours de ses 55 années de mariage, dont 18 depuis sa retraite en 1971. Il a habité le sud de la Californie, la Colombie-Britannique et Terre-Neuve. Selon lui, sa maison actuelle est idéale, car elle est grande, éclairée, ensoleillée, en plein centre de la ville, à distance de marche de tout.

La plupart des aînés, conclut-il, veulent prendre des décisions et sont tout à fait capables de choisir la bonne voie. «Après tout, ils ne manquent pas de pratique!»

Après les exposés des panelistes, on invite les participants à formuler des questions et des commentaires.

On parle beaucoup de pouvoir : le pouvoir et le contrôle qu'exercent les organismes sur la vie des aînés et la nécessité pour les aînés de recouvrer un certain pouvoir et un certain contrôle sur eux-mêmes.

On parle notamment de la sous-représentation des aînés dans le processus décisionnel. On parle de la somme et de la qualité de la représentation des aînés aux conseils de soins médicaux. On parle également de la capacité des aînés et des centres d'hébergement de se prononcer en matière d'admission : «Autrefois, il fallait se tenir sur ses deux jambes pour être admis dans un foyer, mais maintenant il faut entrer sur une civière» déclare l'un des participants.

On estime que ceux qui évaluent les besoins de logement des aînés doivent tenir soigneusement compte des besoins, des désirs et des antécédents de chacun, mais qu'il n'en est pas toujours ainsi. On parle également de la question connexe de l'interdiction des animaux et des enfants en visite dans les complexes du troisième âge, de même que de l'intégration des aînés dans la société.

On souligne qu'aucun aîné ne désire habiter loin du cadre qui lui est familier et que, pour cette raison, les institutions ne sont pas la meilleure sorte de logement pour les aînés actifs et en santé. Ces institutions sont toutefois nécessaires pour les aînés dont les capacités sont réduites, tels les vieillards frêles. Dans ce cas, les logements devraient idéalement être de petite taille et placés près du centre de l'agglomération.

On parle également de la question de combiner les logements du troisième âge avec d'autres sortes de logements. On avance que la ségrégation mène à l'isolement et à la méconnaissance de la vieille génération par

les jeunes. Le grand principe à suivre, c'est qu'il faut laisser les aînés prendre leurs propres décisions.

Un participant propose que le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) relève des gouvernements municipaux et assure de petites subventions, en plus de recourir à un groupe de bénévoles pour effectuer des travaux de réparations et d'entretien.

On s'intéresse également aux rentes hypothécaires qui permettent aux aînés de transformer une partie de l'avoir représenté par leur maison en un revenu bien nécessaire.

Un autre participant rappelle au groupe que jusqu'ici la conférence n'a pas parlé des besoins particuliers du Labrador, ni des personnes de 55 à 65 ans, qui pourtant méritent certes qu'on s'y arrête.

À la fin de l'atelier, le consensus semble atteint sur le principe suivant : «Il y a peut-être autant de solutions que de problèmes.»

Ateliers 1B et 2B

«Élargir nos horizons»

Mérateur : Harold House
Ancien directeur régional
Programme Nouveaux horizons

Panelistes : Gary Reardon
Premier vice-président
Association canadienne des constructeurs d'habitation

Peter Cridland
Analyste principal des politiques
Ministère du Logement de l'Ontario

Brian Gray
Recherchiste principal, Innovation dans l'habitation
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Cet atelier renseigne les participants sur les diverses options, les idées et les sortes de recherches effectuées par des organismes publics et privés en matière de logement du troisième âge.

Le premier vice-président de l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, **Gary Reardon**, traite de la façon dont l'industrie du bâtiment aborde le marché du logement des aînés. Les membres de son association accordent grand prix au marché des aînés, car il rend compte de 4 à 5 p. 100 des achats de maisons neuves. L'industrie a constaté que les besoins des aînés varient considérablement, depuis de petites maisons d'un étage jusqu'à de grandes maisons avec piscine et tennis. Un certain segment de la population des aînés préfère un mode de vie très mobile, par exemple un appartement en copropriété ou en location permettant de passer l'hiver dans le Sud.

M. Reardon signale que le marché du logement des aînés est fragmenté. À Terre-Neuve et au Labrador, il existe un programme de logement social dont les coûts et l'application sont partagés par la SCHL et la NLHC. L'entreprise privée est intéressée à construire des logements du troisième âge, mais hésite en raison des taux d'intérêt et des loyers. C'est pourquoi l'industrie est en faveur de l'idée des subventions de loyer qui permettent de rendre ce problème moins aigu. Malheureusement, toutefois, l'attitude négative des contribuables, le syndrome «pas dans ma cour» (PDMC) a réussi à bloquer certains logements du troisième âge à haute densité.

Peter Cridland, analyste principal des politiques au ministère du Logement de l'Ontario, parle de deux options de logement — les pavillons-jardins et la cohabitation.

Les **pavillons-jardins** sont des logements transportables et isolés, généralement placés sur le terrain de la maison d'une personne apparentée à l'aîné qui occupe le logement; celui-ci pourra être enlevé ultérieurement lorsqu'il ne sera plus nécessaire. Les pavillons-jardins sont populaires en Australie; le gouvernement achète les logements puis les loue aux aînés admissibles pour une partie de leur pension.

Récemment, le ministère du Logement de l'Ontario a organisé un projet-pilote. C'est le Ministère qui a pris le premier risque en

fournissant les fonds et en procédant aux recherches nécessaires. Les recherches effectuées pendant la durée du projet visaient à évaluer les conséquences sociales des pavillons-jardins, leur faisabilité sur le plan de la réglementation et de la technique, leur coût ainsi que leur potentiel en tant qu'option de logement pour les aînés.

Dans le cadre de ce projet-pilote, le Ministère a construit un logement modèle, conçu de façon à être transportable, puisqu'on s'attendait qu'il soit déménagé plusieurs fois.

Dans le cas du projet-pilote de l'Ontario, le processus d'évaluation comprenait une évaluation et une recherche technologiques ainsi que l'évaluation des répercussions sociales du projet. On a également étudié les problèmes d'urbanisme, de réglementation ainsi que les problèmes juridiques liés à cette technique. Si le projet-pilote révèle que l'idée est viable, les forces du marché, de même que la situation financière des utilisateurs éventuels, seront importantes. C'est pourquoi on a également étudié ces facteurs et formulé une série de recommandations portant sur les politiques et le programme. À l'heure actuelle, 12 logements sont en usage dans l'Ontario, dont quatre ont déjà été déménagés avec succès. L'expérience et la recherche révèlent que les pavillons-jardins ne s'adressent pas à tous. Ils sont toutefois une réussite du point de vue social et la satisfaction de la clientèle semble élevée.

M. Cridland explique que les principaux obstacles à l'expansion du projet par le ministère du Logement de l'Ontario se situent du côté de l'urbanisme et de la réglementation. Les gouvernements municipaux n'ont accordé qu'avec lenteur les modifications de zonage nécessaires. En général, les municipalités hésitaient à permettre une seconde résidence sur un seul terrain. C'est pourquoi le Ministère a eu recours à un règlement prévoyant l'utilisation temporaire. À ce jour, tous ces règlements ont été renouvelés, mais il reste le problème que pose le fait que le logement est une résidence non permanente.

M. Cridland parle ensuite de la **cohabitation**. Celle-ci permet à deux ou plusieurs personnes non apparentées de partager la maison appartenant à l'un d'eux. La somme de «partage» varie d'un cas à l'autre et est précisée dans un contrat entre les deux parties. En général, les deux ont certains locaux privés et partagent certains espaces communs. La cohabitation présente un caractère officiel; c'est un organisme qui se charge de l'évaluation et de l'appariement des deux parties. On offre d'ordinaire un service de counselling en vue de régler les différends avant que les parties ne se séparent. La cohabitation est une option de logement populaire auprès des aînés en santé, car elle leur permet d'accroître leur sécurité et parce que des personnes appariées se connaissent davantage. Les autres avantages de la cohabitation sont la diminution des coûts, la compagnie, une sécurité physique accrue et le partage des tâches ménagères.

Brian Gray, recherchiste principal, Innovation dans l'habitation, SCHL, se déclare frappé du fait que les aînés présents à la conférence parlent souvent de la nécessité de l'autonomie et désirent se voir offrir une gamme étendue de types de logement. La SCHL, dit-il, «fait un gros effort pour élargir la gamme des options viables.» Soulignant que les aînés sont probablement le groupe le plus diversifié de la population, sur les plans de la santé, du revenu, de l'actif et des conditions de vie, il déclare qu'il n'est pas étonnant que la SCHL constate, pour chaque option, un fort enthousiasme chez certains aînés et une réticence tout aussi forte chez d'autres. Cela vaut particulièrement dans le cas des nouvelles idées comme les pavillons-jardins et la location viagère. Il souligne que «vous ne devriez pas vous attendre à un appui à 100 p. 100 pour quelque option que ce soit, mais cela n'est pas nécessaire pour rendre l'option viable.»

Au moyen de diapositives, M. Gray illustre certaines des options offertes sur le plan du logement et du financement, ainsi que certaines autres qui pourraient être offertes dans un proche avenir si un nombre suffisant d'aînés se déclarent intéressés. Ces options visent à rendre plus facile pour les aînés soit de demeurer dans leur propre maison soit, s'ils le désirent, d'emménager dans une autre sorte de logement. M. Gray estime que les aînés devront s'impliquer à fond pour aider à abattre les barrières, en convainquant les décideurs qu'ils veulent de nouvelles options de logement, telles les

pavillons-jardins, et en persuadant les institutions financières qu'ils sont intéressés à de nouvelles options telles la conversion de l'avoir propre et la location viagère.

La SCHL a fait «un boulot considérable» pour élaborer des méthodes permettant d'adapter le parc existant de logements aux besoins des aînés. M. Gray déclare que la Société a suivi cette politique parce que «95 p. 100 des logements auxquels les aînés auront accès sont déjà construits.» Il signale que les banlieues de nos villes sont pleines de maisons unifamiliales. C'est une affaire de simple bon sens que d'utiliser cette ressource pour les aînés.

M. Gray attire l'attention sur une publication de la SCHL «Maintenir l'autonomie des personnes âgées : Guide d'adaptation du domicile» qui présente une démarche mise au point par un groupe relié à l'Hôpital général de Montréal. Cette démarche, qui a reçu d'excellentes critiques, est maintenant utilisée dans le cadre d'un grand projet de démonstration décrit par Francine Trickey à l'atelier 3C (page 57).

La SCHL travaille également de concert avec l'Association canadienne pour l'automatisation des bâtiments à la mise au point de la technologie de la «maison intelligente» conçue expressément pour aider les vieillards frêles et les handicapés. Selon M. Gray, «c'est là en réalité la collaboration du Canada dans tout ce domaine de la technologie de la maison intelligente.»

La SCHL et la NLHC étudient des façons d'offrir des pavillons-jardins dans le cadre des programmes de logement sans but lucratif et, peut-être, de supplément de loyer. Un des objectifs de cet effort est de tenter de vaincre la résistance des municipalités aux pavillons-jardins. On pourra peut-être y arriver au moyen d'un contrat spécial entre le fournisseur, l'occupant et la famille hôte, de façon à assurer que le pavillon sera bien entretenu et sera enlevé lorsque l'occupant prévu n'en aura plus besoin.

Les **maisons de type Abbeyfield** sont une option relativement nouvelle au Canada en matière de logement du troisième âge. Cette option nous vient de Grande-Bretagne, où il y a maintenant plus de 1 000 maisons de ce type. Chacune peut recevoir de sept à dix aînés dans un milieu de type familial. Il existe maintenant une société Abbeyfield du Canada qui adapte le principe à la situation canadienne. Par exemple, au Royaume-Uni chaque résident a une chambre avec coin salon, tandis qu'au Canada les petits appartements risquent d'être plus populaires. La première maison de ce type a été construite à Burnaby (C.-B.) et il y en a maintenant quatre dans cette province de même que deux en Ontario. L'idée devrait se répandre dans tout le Canada.

Une autre idée, qui s'applique particulièrement aux nouveaux lotissements, est la **maison polyvalente**. Il s'agit de maisons unifamiliales conçues et construites de façon à pouvoir facilement et à peu de frais se transformer en une maison dotée d'un appartement accessoire, et vice versa. Cette idée suscite beaucoup d'intérêt de la part de l'industrie de la construction. Plusieurs promoteurs prévoient inclure des maisons de ce type dans les lotissements futurs.

De petits immeubles d'habitation conçus expressément pour les aînés et placés sur des terrains d'abord destinés à des maisons unifamiliales pourraient être une façon de surmonter la résistance des municipalités à la présence de logements du troisième âge dans les quartiers résidentiels de banlieue. M. Gray montre des diapositives d'un tel immeuble, construit dans un quartier par ailleurs réservé aux maisons unifamiliales. La construction de ce bâtiment, dans une banlieue de Regina, a obligé la municipalité à modifier ses règlements. M. Gray explique que c'est là le type d'innovation que vise un programme annoncé récemment, Abordabilité et choix toujours (ACT). Le programme ACT est commandité par la SCHL et géré par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Il a pour but d'encourager les municipalités et l'industrie du logement à travailler de concert pour modifier la réglementation en vue de rendre les logements plus abordables et d'accroître la gamme des choix de logement.

Certains appartements dans des ensembles du troisième âge sont maintenant conçus de façon à faciliter la cohabitation. Ces appartements pour personnes seules non apparentées comportent d'ordinaire une

chambre à coucher avec salle de bain attenante, de chaque côté de la salle de séjour et de la cuisine, qui sont communes, ce qui assure une certaine intimité aux occupants.

Les concepteurs travaillent également sur le principe du **continu de soins**. On y trouve toute la gamme des soins, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers 24 heures sur 24, comme dans un centre d'hébergement, dans un même ensemble. Un ensemble de ce genre, qui loge environ 5 000 personnes, est situé à Brampton (Ontario).

On retrouve en partie le principe du «continu de soins» dans les cas où un centre d'hébergement et un immeuble d'habitation sont situés à proximité l'un de l'autre. Les occupants de l'immeuble peuvent utiliser certaines des installations du centre d'hébergement et peuvent y être transférés au besoin sans quitter la collectivité. M. Gray montre des diapositives d'un ensemble de ce genre construit en Alberta.

M. Gray termine le diaporama en montrant un lotissement expérimental de 700 logements situé au Danemark. Il englobe la technologie de la «maison intelligente» et est conçu pour une population mixte d'aînés et de personnes plus jeunes. Selon les premières indications, ce principe réussit à encourager l'entraide entre les aînés, les jeunes célibataires et les parents seuls.

Pour les aînés qui désirent emménager dans une autre forme de logement, M. Gray souligne que bon nombre d'organismes de logement sans but lucratif et de coopératives s'intéressent actuellement à aménager des logements du troisième âge financés par les résidents. La Fédération de l'habitation coopérative du Canada a récemment terminé un projet commandité par la SCHL visant à publier des directives pour les groupes intéressés à cette forme de logement.

La plupart des ensembles sans but lucratif utilisent le principe du **crédit-logement**, par lequel l'aîné consent un prêt sans intérêt à l'organisme de parrainage, en échange de quoi il peut occuper le logement à vie. Quant à la **location viagère**, elle permet à l'aîné de ne payer qu'une partie de la valeur du logement, en fonction de son espérance de vie.

M. Gray termine son exposé en incitant les aînés à se mettre au courant de toute la gamme des options qui pourraient leur être offertes et à faire connaître leur avis à tous les paliers de gouvernement, à l'industrie du logement et au monde de la finance. C'est là, selon lui, la meilleure façon d'assurer que les options que préfèrent les aînés soient largement offertes.

Après les exposés des panelistes, on sollicite les questions et les commentaires des participants.

Une bonne partie de la discussion porte sur les pavillons-jardins. M. Gray déclare qu'on a offert à la SCHL un prix situé entre 15 000 $ et 16 000 $ par pavillon-jardin, pour une commande de 60 logements. Les pavillons commandés un par un coûteraient probablement plus cher tant que la demande ne sera pas établie. Selon M. Cridland, le coût d'installation de chaque pavillon dans le cadre du projet du ministère du Logement de l'Ontario pouvait atteindre 15 000 $ par logement. Il n'y avait toutefois guère de difficulté à déménager les logements. On parle beaucoup de la réglementation municipale, de l'accès aux services d'utilité publique, de la sécurité en cas d'incendie et des caractéristiques des pavillons.

On parle également de l'acceptation des logements par les voisins. M. Cridland parle encore une fois de l'expérience de l'Ontario, où l'éducation du public s'est avérée la clé. Il souligne toutefois que l'apparence du logement est importante. Il faut également que le logement soit bien intégré à l'architecture et à l'aménagement paysager du logement existant.

Le projet-pilote de l'Ontario a connu des problèmes graves avec les organismes de réglementation, car il fallait modifier le règlement de zonage pour permettre l'installation d'un second logement sur des terrains zonés pour un seul logement. La recherche révèle toutefois que les logements sont généralement acceptés et qu'ils ne font pas baisser la valeur marchande dans le quartier où ils se trouvent. La SCHL est actuellement à la recherche de solutions permettant de surmonter les problèmes et les objections des organismes de réglementation.

On souligne que le pavillon-jardin coûte aussi cher qu'une maison mobile, mais que les maisons mobiles manquent d'adaptabilité. Il est par exemple tout simplement impossible de les installer en de nombreux

endroits. M. Cridland signale que les loyers perçus dans le projet ontarien, qui s'échelonnent entre 600 $ et 800 $ par mois, sont partiellement subventionnés.

On parle également du pavillon-jardin de démonstration érigé à Marystown. Un des participants remarque que ce logement semble bien petit pour ce qu'il coûte. On répond que les pavillons-jardins n'ont de sens que dans un cadre urbain, où le terrain coûte cher. En Ontario, les propriétaires qui logent des aînés ou des handicapés ne voient pas leur évaluation foncière augmentée en raison de l'ajout d'un pavillon-jardin.

On traite également de l'à-propos des hypothèques pour les aînés. On souligne que les hypothèques obéissent aux lois du marché et que les aînés obtiennent des prêts hypothécaires parce qu'ils le désirent. M. Gray ajoute qu'un projet conjoint de la SCHL et de la NLHC étudie le logement sans but lucratif, les suppléments de loyer, les hypothèques mobilières et la location viagère pour les aînés, par opposition à l'achat simple.

Un des participants est ravi à l'idée de mêler des jeunes et des vieux dans un même immeuble d'habitation, idée qu'appuie le ministre d'État (Habitation), l'honorable Alan Redway. Un autre participant frémit à l'idée d'immeubles contenant exclusivement des personnes âgées. On souligne en réponse que ce ne sont pas tous les aînés qui aiment se mêler aux jeunes.

Un participant se déclare intéressé à trouver une méthode permettant d'héberger plusieurs générations dans un même logement. Ce même participant veut savoir s'il est possible de contourner les formalités administratives liées à l'héritage par la propriété conjointe. M. Gray déclare que les logements polyvalents pourraient convenir. Le consensus semble être qu'il conviendrait que les aînés puissent choisir.

On soulève la question de l'accessibilité des logements pour les aînés. Un des problèmes que pose la conception est que les ascenseurs sont trop coûteux pour des immeubles de taille moyenne. L'accès pose moins de problème dans les régions rurales, toutefois, car les terrains coûtent moins cher, ce qui permet d'étaler les immeubles à l'horizontale.

En réponse à une question sur les normes d'accès pour les bureaux privés. M. Reardon explique que, malheureusement, les normes pour l'accès en fauteuil roulant ne s'appliquent aux immeubles que dans certaines circonstances, ou si leur construction ou leur exploitation bénéficie de financement gouvernemental, ou s'ils sont loués à des bureaux gouvernementaux. Les logements pour les aînés, par exemple, ne doivent être accessibles en fauteuil roulant que s'il y a plus de deux étages, bien que les zones communes et certains des logements doivent être accessibles.

Un participant estime que les jeunes acheteurs de maison devraient être encouragés à faire l'achat de maisons accessibles, en prévision de l'avenir. On répond que dans certaines régions du monde, par exemple dans les pays scandinaves, les normes d'accessibilité font partie du code du bâtiment. Au cours des dix prochaines années, on prédit que les Canadiens s'intéresseront de plus en plus à la conception universelle qui vise à rendre le milieu de vie non seulement accessible, mais utilisable par tous, infirmes ou pas, et permettant aux résidents de «vieillir sur place.»

Un des participants fait remarquer que le gouvernement fédéral semble faire de moins en moins pour maintenir les aînés dans leur propre maison, même si la tendance va précisément dans ce sens. On répond que la politique fédérale cible les fonds vers ceux dont le besoin est le plus grand. En outre, on souligne qu'il est éminemment nécessaire que le secteur privé vienne en aide à tous les groupes dont le besoin n'est pas extrême, mais qui ont besoin d'un peu d'aide.

Ateliers 1C et 2C

«Est-ce que j'en ai les moyens?»

Modératrice : Joyce Nevitt
Ancien professeur de sciences infirmières
Université Memorial de Terre-Neuve

Panelistes : Chris Facey
Planificateur financier
Facey Financial Planning and Consulting

Steve McLean
Vice-président, Opérations régionales
Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador

Graham MacLean
Directeur de district
Crédit hypothécaire et crédit à la consommation
Banque royale du Canada
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Cet atelier traite des décisions financières que les aînés doivent prendre quant aux options de logement. En outre, on parle des mécanismes de financement offerts aux aînés pour les aider à obtenir ce qu'ils désirent.

La planification de l'investissement exige d'abord de modifier ses habitudes de dépenses pour qu'une partie du revenu soit disponible pour l'investissement. Selon **Chris Facey**, de Facey Financial Planning and Consulting, la planification financière comporte un grand nombre d'activités qui visent à contrôler la façon dont on dépense son argent. Il s'agit notamment d'investir dans divers instruments, comptes d'épargne, actions, régimes enregistrés d'épargne-retraite (REÉR) et, en général, d'améliorer le rendement des sommes investies.

La planification de l'investissement comporte trois étapes fondamentales. Tout d'abord, il faut préparer un budget pour répondre à la question : «Avez-vous de l'argent que vous pouvez faire travailler pour vous?» Deuxièmement, il faut modifier les habitudes de dépenses et procéder à la planification, non seulement pour qu'il y ait plus d'argent à investir, mais pour que les investissements puissent se faire avec prudence. Troisièmement, on procède à la «planification du mode de vie» de façon à assurer l'utilisation la plus efficace des nouveaux revenus et des nouvelles ressources financières.

M. Facey signale que bon nombre d'aînés n'utilisent pas au mieux leurs ressources financières. Ils tendent à garder leur argent dans des comptes d'épargne où le taux d'intérêt est relativement faible. Ils pourraient augmenter leur gain en recourant à des certificats de placement garanti, ou même à un REÉR, par exemple.

M. Facey déclare qu'aucun régime de retraite de l'employeur n'assure un revenu suffisant à ceux qui prennent leur retraite avant 60 ans. La moyenne des cinq meilleures années ne donne pas une estimation exacte du revenu de pension. En outre, le Régime de pensions du Canada (RPC) ne suffit pas à assurer une retraite convenable.

M. Facey souligne également que la planification ne devrait pas se terminer le jour de la retraite. «Si vous économisez maintenant, vous n'aurez peut-être pas

autant d'argent à dépenser que vous le souhaiteriez, mais vous en aurez certainement beaucoup plus à dépenser plus tard, dit-il. Cela signifie que vous pourrez bénéficier du mode de vie que vous désirez pour l'avenir. N'oubliez pas qu'il n'est jamais trop tard pour commencer à planifier.» Il faut examiner ses économies, ses REÉR et l'avoir que représente sa maison pour pouvoir vivre comme on l'entend après la retraite.

Le vice-président de la NLHC, **Steve McLean**, expose les programmes de logement et les services offerts par le gouvernement aux personnes à revenu modeste. Le coût de tous les programmes appliqués par la NLHC est partagé entre la SCHL (75 p. 100) et la NLHC (25 p. 100). Les programmes comprennent des logements locatifs subventionnés sans but lucratif, appartenant à la NLHC, des subventions hypothécaires pour le logement des ruraux et des autochtones et des logements sans but lucratif construits par des groupes communautaires avec des fonds de la NLHC dans les localités où celle-ci n'est pas implantée. La NLHC administre également un Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) par lequel des prêts, susceptibles ou non de remise, sont consentis chaque année à quelque 2 000 clients, dont des aînés.

La NLHC utilise le «plafond de revenu déterminant les besoins impérieux» (PRBI) pour déterminer l'aide financière dont chacun a besoin pour couvrir les coûts de logement. Le PRBI fixe le revenu nécessaire au ménage pour se procurer dans le marché privé un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, en dépensant moins de 30 p. 100 de ce revenu pour le loyer et les services d'utilité publique. Le PRBI tient compte de la situation géographique et des besoins de logement.

Le PAREL est un programme de remise en état des maisons qui fournit des fonds aux propriétaires-occupants qui répondent aux critères du programme. L'aide prend la forme en partie d'un prêt remboursable et en partie d'une subvention susceptible de remise. L'aide maximale, tant remboursable que susceptible de remise, est de 25 000 $ dans les régions rurales (les localités de moins de 2 500 habitants) et de 20 000 $ dans les régions urbaines. En outre, les handicapés peuvent obtenir jusqu'à 10 000 $ pour rendre leur logement accessible, par exemple aux fauteuils roulants.

La priorité est accordée en fonction de l'ordre de présentation des demandes. L'admissibilité est fonction du revenu et de la cote de solvabilité. Les clients doivent signer un billet et doivent s'engager à ce que les travaux rendent leur logement conforme au code du bâtiment. Cette obligation empêche parfois le client d'utiliser l'argent comme il l'entend, ce qui peut parfois être source de frictions.

M. McLean signale que les programmes conjoints de la NLHC et de la SCHL s'adressent à un large éventail de clients et ne sont pas destinés expressément aux aînés. La seule aide que le gouvernement offre expressément aux aînés porte sur les centres d'hébergement et les installations de soins chroniques. Cependant, la NLHC et la SCHL réexaminent le PAREL en vue de mieux tenir compte des besoins des aînés.

Graham MacLean, directeur d'un district de Nouvelle-Écosse pour la Banque royale du Canada, traite des services qu'offrent aux aînés les institutions du secteur privé, telles les banques et les sociétés de fiducie. Il signale que beaucoup de banques assurent sans frais des services financiers aux aînés, notamment des comptes de chèque, des comptes d'épargne de même que des services d'investissement. Il fait observer que toutes les institutions devront à l'avenir répondre aux exigences des aînés au moyen de nouveaux plans et de nouveaux services. Il faudra également apporter des améliorations matérielles aux bâtiments, notamment un meilleur accès pour les handicapés et de meilleurs dispositifs de communication pour les malentendants.

M. MacLean déclare que la Banque royale sait très bien que 25 p. 100 des Canadiens (55 p. 100 des adultes canadiens) ont 50 ans ou plus. En outre, dans 16 ans, les personnes de 50 ans et plus représenteront 75 p. 100 des adultes canadiens. Soixante-quinze pour cent des Canadiens de 50 ans et plus sont actuellement propriétaires de leur maison. C'est pourquoi ils ont un pouvoir social et économique considérable. Collectivement, ces aînés canadiens sont en meilleure santé et vivent plus longtemps que

leurs prédécesseurs. Ce sont des consommateurs importants de voyages et de services de loisirs et ils ont tendance à recourir à plusieurs institutions financières pour leur assurer l'éventail des services dont ils ont besoin.

Les tendances actuelles révèlent qu'à l'avenir, les services aux aînés s'accroîtront en réponse au marché. Ceci est particulièrement vrai, selon M. MacLean, dans le cas des formes de financement adaptées aux besoins de logement des aînés. Il traite d'abord de deux formes de rentes hypothécaires.

M. MacLean explique que dans le cas de la **rente hypothécaire** simple, le propriétaire cède le titre de propriété à la banque ou à une autre institution. En échange, le propriétaire reçoit une rente mensuelle pendant le reste de sa vie. Le propriétaire ne fait aucun versement à l'institution, la rente est payée, comme s'il s'agissait d'un prêt hypothécaire, après le règlement de la succession, soit que la maison soit vendue, soit que les héritiers assument la dette. Ce plan convient aux aînés qui ne ressentent pas le besoin de laisser un héritage mais qui veulent jouir de fonds supplémentaires à la fin de leur vie. Dans le cas d'une rente hypothécaire de ce type, l'institution assume le risque que la valeur de la maison correspondra au total des sommes versées sous forme de rente, plus les intérêts accumulés.

M. MacLean explique ensuite que la seconde forme de rente hypothécaire comporte une échéance; elle convient surtout à ceux qui ont besoin d'argent supplémentaire à court terme, mais qui prévoient pouvoir rembourser le prêt, plus les intérêts accumulés. Ce plan comporte un risque plus grand pour le propriétaire. En effet, s'il ne peut rembourser le prêt à l'échéance, il peut devoir hypothéquer ou vendre sa maison pour rembourser les sommes dues.

En terminant, M. MacLean souhaite que les participants le renseignent sur l'intérêt que suscite ce mode de financement à Terre-Neuve et au Labrador.

Après les exposés, les participants sont invités à formuler des questions ou des commentaires.

La discussion est axée sur les problèmes du grand nombre d'aînés de Terre-Neuve et du Labrador dont le revenu est faible, mais le loyer élevé. Bien qu'il existe plusieurs programmes pour soulager partiellement le fardeau du loyer, ils n'accordent pas tous le même montant d'aide. On suggère qu'il vaudrait la peine soit de consolider ces programmes, soit de les rectifier pour que le niveau d'aide soit semblable.

On traite également des problèmes auxquels font face les aînés des régions rurales, qui ont souvent un revenu trop faible pour pouvoir économiser facilement. Bon nombre de ces aînés sont propriétaires de leur maison, qui n'est pas hypothéquée, et pourraient recourir à une rente hypothécaire pour accroître leur revenu annuel. À l'heure actuelle, seules les succursales du Trust Royal offrent ces rentes à Terre-Neuve et au Labrador. Les aînés dont la santé est bonne et qui possèdent une grande maison pourraient en louer une partie afin de se procurer un revenu supplémentaire.

On s'accorde à dire que l'accent que met le gouvernement sur le maintien à domicile constitue la politique la plus rentable, et aussi celle qu'on préfère en général. Le principal problème de cette politique est que le RPC n'assure pas à lui seul aux aînés un revenu suffisant pour leur permettre d'habiter dans leur propre maison. Les panelistes soulignent que les problèmes qu'éprouvent actuellement les aînés qui n'ont pas d'économies risquent de s'aggraver à l'avenir.

On discute en profondeur du PAREL de la NLHC. On explique comment sont établies les priorités pour l'approbation des demandes dans chaque région de la province. Malgré ce système, le besoin d'amélioration du parc existant est si grand dans la province qu'il y a de longues listes d'attente dans certaines parties de Terre-Neuve et du Labrador.

Dîner-causerie

Conférencier : Son honneur John Murphy
Maire, ville de St. John's

Son honneur **John Murphy**, maire de St. John's, souhaite la bienvenue aux participants. Le grand thème de son allocution est que l'avenir du logement pour les aînés sera déterminé par l'amélioration de leur santé, l'augmentation de leurs ressources financières et un désir croissant d'intégration sociale.

Le maire est bien conscient de l'importance du logement. «C'est là que nous mangeons, que nous dormons et, surtout dans le cas des aînés, c'est là que nous socialisons.» Il ajoute que «La ville de St. John's a travaillé activement à l'amélioration des quartiers et est fière d'être une ville sans taudis.» M. Murphy félicite le gouvernement provincial, le secteur privé, les institutions religieuses et les clubs sociaux qui ont contribué à assurer dans la ville des logements convenables et abordables.

En raison du système d'inspection de la ville, les maisons sont beaucoup plus à l'épreuve des incendies, sécuritaires et accessibles. Il signale que «St. John's est l'une des rares villes du Canada à construire, posséder et administrer ses logements sans but lucratif. Elle fait également la promotion active de son Programme d'amélioration des quartiers (PAQ). La ville de St. John's est consciente du fait que les gens vivent plus longtemps, ce qui signifiera une demande toujours croissante de logements appropriés aux besoins des aînés.»

Le maire fait remarquer que bon nombre des aînés d'aujourd'hui dépendent entièrement du Régime de pensions du Canada et du supplément de revenu garanti qui lui est associé. Un tel revenu permet uniquement «un logement minuscule et souvent insatisfaisant.» M. Murphy est convaincu que le temps apportera la solution au financement des logements du troisième âge. Il prévoit que «la plupart des travailleurs d'aujourd'hui auront un revenu assez substantiel au moment de la retraite, et la plupart des régimes de retraite prévoient une pension pour le conjoint.» C'est pourquoi il estime que «ces personnes seront prêtes à payer pour recevoir un service de qualité, que d'ailleurs elles exigeront, et qui sera évidemment fourni par le secteur privé.»

Il est également nécessaire d'intégrer les logements du troisième âge dans la collectivité. M. Murphy explique que les aînés désirent habiter à distance de marche de leurs amis, des églises et des autres équipements communautaires. «C'est là un des principaux facteurs qui guident les aînés dans le choix de l'emplacement de leur logement, dit-il. Les aînés qui choisissent de vivre au centre-ville de St. John's sont ceux qui ont le moins de problèmes d'intégration sociale. En fait, les logements du troisième âge de la ville qui sont situés en banlieue ne sont pas aussi populaire que ceux qui se trouvent au centre-ville et dans l'ouest de la ville.»

Le maire souhaite que cette conférence, et d'autres conférences semblables, tentent de prévoir et de quantifier la nature, l'emplacement et le moment de la construction de nouveaux logements du troisième âge. En terminant, il déclare que l'ensemble du pays devrait être fier de ses réalisations et il prédit que le Canada aura de nouvelles raisons d'être fier des efforts de personnes comme les participants à cette conférence.

Récapitulation de la première journée

Président : Moses O. Morgan, président de la conférence
Ancien président
Université Memorial de Terre-Neuve

Conférenciers : Grace Sparkes
Présidente honoraire de la conférence
Présidente
Frecker Association of Newfoundland

Joyce Nevitt
Ancien professeur de sciences infirmières
Université Memorial de Terre-Neuve

Harold House
Ancien directeur régional
Programme Nouveaux horizons

Au cours de cette séance, on présente un résumé des ateliers de la veille, afin de donner l'occasion à ceux qui ont raté un atelier de savoir ce qui s'est dit. Après les résumés, on invite les participants à formuler de brèves remarques.

Grace Sparkes, modératrice des ateliers 1A et 2A sur «La prise de décisions», déclare qu'on a beaucoup parlé dans ses ateliers de la nécessité de faire participer les aînés à la prise de décisions. On doit laisser leur expérience de vie jouer un rôle important dans le choix de l'endroit où ils vivront. Beaucoup d'aînés sentent le besoin de reprendre le contrôle de leur vie, particulièrement en ce qui concerne le type de logement qui leur est offert. On s'oppose fortement à la ségrégation (logements réservés exclusivement aux aînés), car les participants estiment que ce type de logement isole les aînés du reste de la société.

Joyce Nevitt, modératrice des ateliers 1C et 2C, «Est-ce que j'en ai les moyens?», présente le résumé suivant. Au cours des ateliers, un planificateur financier a parlé de diverses façons de mieux utiliser son argent. On s'est rendu compte que bon nombre des aînés de la province n'ont guère d'argent à investir. Un représentant de la NLHC a résumé les programmes de logement et de rénovation de maisons de cet organisme. Un représentant des banques a parlé des services financiers offerts aux aînés et de la façon dont les aînés pourraient utiliser l'avoir que représente leur maison.

Le résumé des travaux des ateliers 1B et 2B, «Élargir nos horizons», est présenté par le modérateur, **Harold House**. On a expliqué comment l'industrie du bâtiment aborde le marché des aînés. On a également présenté de nouvelles formes de logement, telles les pavillons-jardins, les maisons «intelligentes», les maisons polyvalentes et les logements collectifs tels les maisons de type Abbeyfield. On a également renseigné les participants sur la location viagère, les coopératives financées par les résidents, les logements-foyers et les villages réunissant des aînés et des personnes plus jeunes.

Après la présentation des comptes rendus, on invite les participants à formuler des questions et des remarques.

Un participant déclare : «Nous avons constaté que l'insuffisance des moyens financiers est un problème majeur.» Il ajoute que ce n'est que récemment que les pensions sont devenues raisonnables. On craint qu'il ne soit impossible de maintenir le niveau

actuel des pensions, ce qui aurait un effet sur la qualité des logements et les services que les aînés pourraient se permettre.

On parle encore une fois beaucoup du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) de la province. Une participante veut savoir si ses héritiers pourraient assumer sa dette envers la NLHC après son décès, car elle craint que si la partie prêt n'est pas remboursée, sa maison ne soit automatiquement vendue pour rembourser le solde impayé.

Un représentant de la NLHC informe les participants que les premiers 5 000 $ sont susceptibles de remise. La mensualité, selon l'importance du prêt, peut être aussi faible que 20 $ par mois. Le prêt est garanti par un billet à ordre, et non par une hypothèque, à moins qu'il ne dépasse 20 000 $. Cela signifie que les héritiers peuvent effectivement assumer la dette sans vendre la maison s'ils le désirent.

Un participant répète une objection exprimée maintes fois auparavant, c'est-à-dire que les aînés devraient être les seuls juges des réparations à effectuer sur leur maison lorsqu'ils reçoivent les fonds du PAREL. En effet, on s'oppose à la politique de la NLHC selon laquelle les propriétaires qui reçoivent des fonds du PAREL doivent utiliser une partie de cette somme pour rendre leur maison conforme aux normes du code provincial du bâtiment.

Un représentant de la NLHC déclare que les gouvernements fédéral et provincial ont établi des règlements pour les programmes de rénovation de maisons. L'objectif de ces règlements est d'assurer que les maisons soient rendues conformes à une norme susceptible de les rendre utilisables pendant encore au moins 15 ans. Si ce règlement leur cause des problèmes, il conseille aux aînés d'intervenir collectivement auprès de la NLHC. Il recommande également à ceux qui connaissent des problèmes à l'égard des inspecteurs et des inspections de communiquer directement avec la NLHC.

On parle également de l'impression que donnent bon nombre de ceux qui participent à la construction d'ensembles de logements du troisième âge de ne les avoir jamais habités. On recommande de consulter, pendant la conception, des aînés qui ont déjà habité des ensembles semblables ou qui en habitent actuellement.

Enfin, on parle du coût élevé des soins en centre d'hébergement. On recommande la création d'un programme d'assurance pour ceux qui sont victimes de maladies catastrophiques et ont besoin de soins infirmiers prolongés.

Panel 2

«L'information en vue du changement»

Modérateur : Frank Colbourne
Administrateur
West Coast Interfaith Home
Corner Brook

Panelistes : Anna Guigné
Directrice exécutive
Seniors Resource Centre
St. John's (Terre-Neuve)

Cathy Turner
Conseillère en gérontologie
Ministère de la Santé
Gouvernement de Terre-Neuve et du Labrador

Patricia Prendergast
Directrice exécutive provinciale
Ordre des infirmières de Victoria

Ce panel présente des renseignements sur les programmes et services offerts par les trois organismes. Ces renseignements devraient permettre aux aînés d'obtenir plus facilement un logement ou des services connexes.

Anna Guigné, directrice exécutive du Centre de ressources du troisième âge (Seniors Resource Centre), donne un aperçu des programmes qu'offre le Centre. Elle explique qu'il y a trois centres dans la province, liés par une association. Les centres de ressources ont pour but de favoriser le bien-être et l'autonomie des aînés en diffusant une information à jour aux aînés et aux donneurs de soins dans toute la province. On y parvient au moyen d'une banque de données contenant des renseignements utiles aux aînés, en assurant la défense des droits des aînés et en sensibilisant le public aux préoccupations des aînés. Les centres de ressources visent également à favoriser l'implantation de programmes et services communautaires pour favoriser l'autonomie et le bien-être des aînés et à faire participer activement les aînés à toutes les questions concernant la Seniors Resource Centre Association.

Les services offerts à St. John's comprennent une ligne téléphonique sans frais, un programme d'amitié ainsi qu'un projet sur le bien-être et le vieillissement réalisé en collaboration avec l'école des infirmières. Ce projet comprend l'évaluation de la sécurité du foyer et un service d'éducation qui fonctionne deux jours par semaine à partir du Centre. Mme Guigné répète que le Centre songe également à mettre sur pied un programme de conducteurs bénévoles. Après avoir reçu plus de 60 appels sur les rénovations, l'association travaille actuellement à mettre en place un programme de réparations pour les aînés, les services étant assurés par des aînés.

Cathy Turner, conseillère en gérontologie, explique le mandat du

ministère provincial de la Santé. Il s'agit d'assurer à la population de Terre-Neuve et du Labrador, d'une façon acceptable et rentable, des services médicaux, des services hospitaliers, des services d'hygiène publique, des services pour le troisième âge et des programmes de maintien de la santé de très haute qualité.

Le Ministère a aussi pour objectif d'assurer les soins infirmiers à long terme pour ceux qui en ont besoin et de fournir des médicaments et d'autres aides nécessaires à ceux qui n'ont pas les moyens financiers de les acheter.

Dernièrement, le ministère de la Santé s'est préoccupé de planification des politiques aussi bien que des priorités de financement. Il met moins l'accent sur la prestation des services et davantage sur la décentralisation, de façon à accroître dans toute la mesure du possible le contrôle local des services, par exemple par l'entremise des divisions des services institutionnels, de l'hygiène publique et des services aux aînés.

Les divisions du Ministère qui s'occupent des services aux aînés sont la division des services hospitaliers (par exemple les soins à long terme et les installations de soins intensifs), la division des services aux aînés (centres d'hébergement et services communautaires), la division des foyers de soins personnels ainsi que la division des politiques, de la planification et des programmes spéciaux (qui offre un programme de toxicomanie).

Mme Turner explique que la province compte 22 centres d'hébergement, soit 2 449 lits pour les soins à long terme. Il y a 336 lits pour les soins à long terme dans huit hôpitaux de soins intensifs. Ces services comprennent les soins de répit, la réadaptation et des lits d'attente. Il y a également 60 foyers de soins personnels dans la province, qui comptent quelque 1 064 lits. On peut se renseigner sur les installations de soins à long terme et sur les foyers de soins personnels auprès du ministère des Services sociaux ou de celui de la Santé.

À ce jour, 29 programmes assurent des soins à domicile ou des services communautaires. Le ministère de la Santé étudie la faisabilité d'adopter un modèle de soins comportant un point unique d'entrée; dans ce cas, les aînés reçoivent une évaluation globale et sont informés des services qu'ils devraient recevoir.

Patricia Prendergast, directrice exécutive de l'Ordre des infirmières de Victoria pour Terre-Neuve et le Labrador, présente un projet visant à promouvoir la participation des aînés (Promoting Elders' Participation — PEP), projet national actuellement en cours sur la côte ouest de l'Île.

Le programme fait appel à un comité consultatif local formé de bénévoles, surtout des aînés, pour chercher des solutions au palier local, dans la mesure du possible, à des problèmes dégagés antérieurement. Ce programme s'adresse aux aînés qui désirent demeurer actifs.

Le programme s'inspire sur une enquête portant sur les besoins des aînés dans les trois localités de Corner Brook, Deer Lake et Summerside. Les aînés ont eu leur mot à dire dans la conception de l'enquête, le choix de l'échantillon et la réalisation du sondage, ainsi que l'application des recommandations. Le bureau du programme sert également de bureau d'information et de ressources pour les aînés.

Le sondage comportait un certain nombre de questions sur le logement et les services connexes : propriété de la maison, nécessité de réparations (ce qui s'est avéré un problème important), intérêt pour les centres d'hébergement, nombre de personnes dans le ménage, projets de déménagement pour un proche avenir, projets de logement pour l'avenir, projets de logement en cas de maladie, services de transport nécessaires, services nécessaires pour que l'aîné demeure dans son foyer et disposition à travailler bénévolement pour le maintien à domicile d'autres aînés.

Les aînés qui ont répondu à l'enquête ont déclaré que les services suivants les aideraient à demeurer dans leur propre logement : déneigement (52 p. 100), gros travaux ménagers (39 p. 100), bureau d'information (29 p. 100), petites réparations (29 p. 100), tonte du gazon (27 p. 100), clinique sanitaire (22 p. 100), conseils financiers, juridiques et fiscaux (21 p. 100), transport pour les visites médicales (20 p. 100), soins des pieds (18 p. 100), visites amicales (18 p. 100).

Mme Prendergast souligne qu'on peut tirer deux grandes conclusions de cette étude.

Les aînés désirent demeurer dans leur logement et dans leur collectivité, pourvu qu'ils aient le revenu nécessaire et qu'on leur offre des services médicaux et sociaux appropriés; les aînés ont besoin de tout un éventail d'options de logement pour pouvoir faire un choix.

Les renseignements recueillis servent de point de départ à l'élaboration des programmes au bureau du PEP sur la côte Ouest. Parmi les services assurés depuis octobre 1989, il faut mentionner un centre d'information et de ressources, le déneigement, un service d'information fiscale et des visites amicales. Le programme ne compte qu'un seul employé rémunéré, la plupart du travail étant effectué par des aînés bénévoles.

Après les exposés des panelistes, les participants sont invités à formuler des questions et des observations.

On parle longuement des coûts des soins de santé. On recommande d'étendre l'assurance-maladie aux services médicaux pour les aînés. Un des participants ramène la discussion sur les difficultés qui se produisent lorsqu'un des membres du couple est le seul à avoir besoin de soins à long terme.

On recommande encore une fois d'étendre l'assurance aux soins à long terme. Entre-temps, la Newfoundland Hospital and Nursing Home Association étudie la possibilité de modifier sa politique à l'égard des droits, de sorte que seulement les intérêts des liquidités soient considérés comme un revenu. À l'heure actuelle, il semble que la partie des liquidités du patient qui dépasse 5 000 $ peut être utilisée pour acquitter les frais du centre d'hébergement.

Un représentant de la division des services aux aînés du ministère de la Santé déclare que le barème des droits pour les centres d'hébergement est plus élevé à Terre-Neuve et au Labrador que dans les provinces de l'Ouest. Dans le cas des couples, le ministère de la Santé procède à une évaluation des besoins financiers du partenaire qui demeure dans la collectivité. Le reste de son revenu, jusqu'à un maximum de 1 510 $ par mois, sert à acquitter les frais du partenaire qui est en centre d'hébergement. On souligne que puisque le coût véritable des soins en centre d'hébergement s'établit entre 2 800 $ et 3 200 $ par mois, chacun est effectivement subventionné par le gouvernement.

Un des participants s'indigne du fait que les établissements de soins prolongés font des bénéfices en s'occupant des malades et des handicapés. On lui répond que, à la différence des foyers de soins personnels, les centres d'hébergement sont sans but lucratif.

On soulève également la question de la communication avec les aînés. Un des participants souligne que la plupart des renseignements destinés aux aînés portent sur des faits, et il insiste sur la nécessité de s'assurer que cette information est bien comprise. Il donne l'exemple du stand de la NLHC à la conférence, qui mentionne un prêt de 20 000 $, dont 5 000 $ sont susceptibles de remise. Il fait remarquer que beaucoup d'aînés ne se rendraient pas compte que le prêt de 15 000 $ comporte des coûts.

On parle également de la nécessité que les aînés contrôlent eux-mêmes leurs ensembles d'habitation et l'on croit que certains complexes construits par le secteur privé ne respectent pas les normes de la NLHC. On recommande que celle-ci soit chargée de veiller à ce que les ensembles du secteur privé respectent des normes élevées.

Ateliers 3A et 4A

«Pas seulement du mortier et des briques»

Modérateur : Albert Vivian
Président
Al Vivian and Associates

Panelistes : Dennis Brothers
Administrateur
Gander and District Continuing Care Program

Millicent Loder
Vice-présidente
Paddon Homes

Harold Ryan
Directeur de projet
Samaritan Place (Masonic) Project

L'atelier porte sur le logement et les services communautaires nécessaires pour les aînés qui jouissent de divers niveaux d'autonomie et étudie les façons d'assurer ces services.

Dennis Brothers, administrateur du Gander and District Continuing Care Program (GDCC) centre son exposé sur l'importance d'aider les aînés à «vieillir sur place» et sur le continu de soins nécessaires pour leur permettre de le faire. Il parle d'abord de la proportion croissante des aînés dans la population et fait valoir que les facteurs suivants sont les plus importants en ce qui concerne les soins des aînés :

- la longévité de la population
- la diminution de la source traditionnelle de donneurs de soins
- la façon dont la société voit le vieillissement
- le modèle global de soins par rapport au modèle médical
- le manque d'options de logement
- des placements incorrects
- l'absence de soins de niveau élevé.

Une des façons de diminuer ces problèmes, c'est de permettre aux aînés d'assumer un niveau acceptable de risque, avec des services de soutien pour amoindrir ce risque.

M. Brothers estime qu'un trop grand nombre de gens sont institutionnalisés par manque de solutions de rechange. Le programme de Gander a récemment mis au point un service centralisé d'évaluation et de placement pour la région. En collaboration avec les centres d'hébergement régionaux, on coordonne maintenant l'accès aux lits en institution. La centralisation a eu plusieurs résultats bénéfiques. Par exemple, il y avait des listes d'attente lorsque le GDCC est entré en fonction. On a pu découvrir que plusieurs personnes figuraient sur plus d'une liste. Les réévaluations ont également réduit les listes, puisque plusieurs personnes attendaient une place dans un centre d'hébergement parce qu'il n'y avait pas d'autre solution.

Il faut des solutions de rechange aux soins institutionnels. M. Brothers fait remarquer que «même de nos jours,

beaucoup plus de 90 p. 100 des soins que reçoivent les personnes âgées dans nos sociétés sont donnés à domicile.» Pour améliorer cette situation avantageuse, il faut accorder du répit aux donneurs de soins, prévoir un seul point d'accès pour tous les services, améliorer les options de logement disponibles ainsi que la participation des aînés. On devrait aussi mieux faire connaître le caractère naturel du vieillissement, les services d'hygiène publique tels la réadaptation et instaurer un mécanisme coordonné d'évaluation, d'approbation et de financement des services de maintien à domicile. Ce sont précisément les objectifs du GDCC. Celui-ci constitue un point d'entrée unique auquel on peut avoir accès directement ou par l'entremise de son médecin, de membres de sa famille ou de ministres du culte.

M. Brothers décrit également le continu de services nécessaires pour permettre le vieillissement sur place. Il s'agit notamment des services de soins infirmiers à domicile, d'aide ménagère, d'évaluation gériatrique à domicile, de programmes, de matériel et de fournitures de thérapie à domicile, de garderie pour adultes, d'hôpitaux de jour et de services de transport. L'objectif du GDCC, souligne M. Brothers, est de permettre aux aînés de vieillir sur place, car c'est là la solution qu'ils préfèrent et aussi la façon la plus efficace d'assurer les soins.

Mme Millicent Loder commence par remercier la SCHL, la NLHC et le Secrétariat du troisième âge d'avoir fourni les fonds qui lui ont permis, de même qu'à 21 autres personnes du Labrador, d'assister à la conférence.

Déclarant que depuis dix ans «nous avons beaucoup parlé de logement du troisième âge, mais c'est maintenant le moment de faire quelque chose de concret.» Mme Loder déclare qu'elle n'aime pas beaucoup l'expression «logement du troisième âge» à laquelle elle préfère le terme «foyer.» Elle parle également de ce qui est presque un opprobre attaché au mot «aîné.» Les aînés ont les mêmes besoins que les autres groupes d'âge et veulent avoir leur mot à dire dans ce qui les concerne.

Mme Loder s'arrête au cas de la côte du Labrador où il faut des solutions de rechange en matière de logement pour que les aînés puissent demeurer dans leur propre collectivité. Elle déclare qu'elle n'est pas en faveur des institutions. Toutefois, si un aîné doit absolument entrer en institution, elle considère que le Paddon Memorial Home du Labrador «ne le cède en rien en aucune autre institution.»

Mme Loder décrit les services qu'offre le Paddon Memorial Home, soit un système de soins de répit et un programme d'extension. En plus du foyer, il y a dix appartements pour aînés, avec services. Ce sont les seules places offertes aux aînés au Labrador. Elles sont toujours remplies et il y a des listes d'attente dans les deux cas. Le foyer se transforme rapidement en centre de soins chroniques.

Le programme d'extension offert par le Paddon Memorial Home est l'outil de communication le plus important pour les aînés du Labrador. En effet, il n'y a que peu de documentation pour les aînés et à leur sujet dans des langues autres que l'anglais. Chaque année, par exemple, un employé bilingue parcourt la Côte pour expliquer en anglais et en inuktitut les services qu'offre le foyer aux aînés.

Selon Mme Loder, le Labrador présente des défis particuliers. Il y a beaucoup de petites agglomérations éparpillées sur un vaste territoire deux fois et demie la taille de l'Île de Terre-Neuve. Les frais de déplacement sont donc élevés. La présence de trois groupes culturels distincts, les Inuit, les Innu (ou Naskapi-Montagnais) et les non autochtones, ainsi que le coût élevé de la vie dans ces agglomérations isolées, sont d'autres facteurs qui entrent en jeu.

Pour maintenir les coûts à un niveau raisonnable sans diminuer la qualité des services, le GDCC fait appel au savoir-faire de bénévoles et cherche à mettre sur pied des réseaux officieux d'aide dans les petites localités afin de donner un répit aux donneurs de soins membres de la famille.

Il faut également des programmes de soins à domicile, tels des repas, des loisirs, des visites et des soins médicaux. En beaucoup d'endroits, il faut également des services locaux de transport. Pour améliorer le parc de logements existants, on pourrait former des gens, qui connaissent déjà la situation dans leur région, à la construction de logements appropriés.

M. Harold Ryan, directeur de projet du complexe Samaritan Place de Gander, présente son projet qui honore la mémoire des victimes de l'accident de l'avion Arrow qui s'est produit en 1985. Parrainé par la fraternité maçonnique, ce projet coûtera 30 millions; les fonds proviendront de diverses sources des États-Unis et du Canada. Dans le cadre de la levée de fonds, par exemple, le bâtiment contiendra un «mille miracle» fait de 5 280 pierres vendues 5 280 $ chacune. Les frais d'exploitation seront payés par le revenu locatif et l'aide gouvernementale. Cela signifie que les loyers seront comparables à ceux des autres complexes du troisième âge.

Samaritan Place fournira un continu de soins, depuis le logement autonome jusqu'au centre d'hébergement. Le complexe comprendra 200 logements d'une et deux chambres à coucher, dont 32 pavillons. Le centre d'hébergement comptera 50 lits. Un atrium, situé au centre du complexe et consacré à la mémoire des victimes de l'écrasement de l'avion, comporte une chapelle non confessionnelle, une salle à manger, une bibliothèque, des bureaux, une salle de bal, six appartements d'une chambre à coucher réservés aux visiteurs, une salle d'exercice, une piscine, un atelier de menuiserie et des installations de loisirs. Le complexe est doté de stationnements tant intérieurs qu'extérieurs.

Le centre d'hébergement de Samaritan Place assurera à titre restreint un hébergement d'urgence aux locataires des appartements. Un personnel infirmier sera en service 24 heures sur 24, il y aura des cliniques médicales deux fois par semaine, un service de sécurité 24 heures sur 24 et un service d'autobus reliant le complexe à Gander.

À ce jour, Samaritan Place a reçu plus de 300 demandes pour les appartements.

M. Ryan se déclare convaincu que pour aller plus loin que des briques et du mortier, il faut une intégration chaleureuse. À Samaritan Place, l'intégration est assurée par la présence de pavillons, d'appartements et d'un centre d'hébergement. Les résidents peuvent donc passer d'un palier de soins à l'autre sans quitter leurs amis ni le cadre qui leur est familier. En outre, on prévoit qu'un réseau étendu de bénévoles et de visiteurs facilitera l'intégration des résidents aux localités avoisinantes.

Après les exposés, les participants sont invités à présenter des remarques et des commentaires.

On félicite les concepteurs de Samaritan Place de leur «approche latérale» et des efforts qu'ils font pour intégrer les résidents du complexe dans la société locale. Il est bon de voir un complexe où l'idée est antérieure à la recherche des fonds, en vertu du principe qu'une bonne idée et une bonne conception se vendront toujours.

Un représentant du Paddon Memorial Home parle des tentatives qui seront faites pour permettre aux résidents inuit de maintenir leurs liens avec la collectivité d'où ils proviennent. Un club de radio et de télévision sera mis sur pied, ce qui permettra aux Inuit de communiquer dans leur propre langue entre eux et avec leurs parents et amis des régions éloignées.

On mentionne les lacunes des logements actuels du troisième âge. On dit que les immeubles d'habitation destinés aux aînés devraient comporter des salles communes. On s'inquiète également de l'absence de dispositifs de sécurité dans certains centres d'hébergement.

Les participants sont fortement en faveur de l'idée des logements-foyers où des logements indépendants partagent des salles communes pour les loisirs, le bain et la cuisine. Plusieurs personnes font remarquer que les foyers de soins personnels enlèvent toute autonomie, même financière, aux résidents et favorisent la dépendance.

Une discussion générale a lieu sur le rapport entre la prestation des services et leur coût en réponse à une question sur l'efficacité des services visant à aider les aînés à «vieillir sur place.» Parce qu'il s'agit de l'option la meilleure et la plus rentable pour ceux qui n'ont pas besoin de beaucoup de soins, les services de soutien peuvent être assurés d'une façon officieuse ou officielle. Il est cependant plus difficile d'assurer de façon rentable des soins institutionnels aux aînés. Il est donc essentiel de fixer des critères permettant de reconnaître les aînés qui ont vraiment besoin d'un tel service.

Les participants déclarent que les aînés doivent être désinstitutionnalisés. La plupart des aînés estiment que le coût relativement

élevé des centres d'hébergement est justifié, mais qu'il faut en restreindre l'usage à ceux qui en ont véritablement besoin, en raison du coût et de la perte de la dignité personnelle.

Au sujet du coût élevé des centres d'hébergement, on signale que les 1 500 $ par mois exigés pour les soins institutionnels à Terre-Neuve et au Labrador constituent un maximum et ne sont perçus que de ceux qui en ont les moyens. Les résidents des institutions ont droit à 110 $ par mois d'argent de poche. On propose une échelle de frais progressive de sorte que ceux dont le revenu est faible paieraient moins pour les services de santé. On souligne également que la province continue d'assumer une part importante des coûts des soins médicaux.

On déclare également qu'à l'avenir les foyers devront être modifiés matériellement pour permettre les soins médicaux de niveau élevé.

Ateliers 3B et 4B

«Éliminer les obstacles»

Modératrice : Penelope Rowe
Directrice exécutive
Conseil des services communautaires
St. John's (Terre-Neuve)

Panelistes : Philip Pratt
Architecte
Pratt, Henley and Blackwood Architects Inc.

Sam Connors
Président
Fédération des municipalités de Terre-Neuve et du Labrador

Wayne Vincent
Administrateur
Green Bay Health Care Centre

Cyril Morgan
Président
Comité de formation et d'éducation de Terre-Neuve et du Labrador

L'atelier étudie les obstacles sociaux et réglementaires qui empêchent les aînés d'avoir accès à un vaste éventail d'options de logement et étudie les façons novatrices d'abattre ces barrières.

Philip Pratt, architecte à l'emploi de la firme Pratt, Henley and Blackwood, reconnaît dès l'abord qu'on n'offre pas assez d'options de logement aux aînés. «Les logements offerts ne sont pas accessibles à de nombreuses personnes qui ont des besoins particuliers et ne permettent pas l'évolution de l'activité qui se produit pendant la vie de la plupart des gens» dit-il. C'est pourquoi les personnes d'âge moyen commencent de plus en plus à planifier leur vieillesse et à organiser eux-mêmes leur logement.

Pour l'architecte, les nouveaux logements du troisième âge devraient idéalement être accessibles et axés sur le sol. Il devrait s'agir de logements communautaires situés dans un quartier ayant facilement accès aux services et aux activités. Le complexe idéal du troisième âge peut comprendre certains logements traditionnels, mais devrait aussi pouvoir recevoir des aînés qui ont besoin de divers niveaux de soins. Les services de soutien devraient être intégrés à la nouvelle collectivité. Les résidents devraient avoir le droit d'être propriétaires, s'ils le désirent, et de se constituer un avoir.

Selon lui, les principaux obstacles à ce logement «idéal» sont le coût (les banques de terrains pourraient offrir une solution), les incompatibilités de zonage, l'inflexibilité actuelle de la conception des maisons, les pressions des voisins et le financement. Pour remplacer le financement entièrement gouvernemental, M. Pratt propose un financement mixte, gouvernemental et privé, des mesures fiscales et des incitatifs liés aux REÉR, qui pourraient éliminer les obstacles au financement.

Selon M. Pratt, le principal obstacle à la solution de la plupart des difficultés est l'inertie; il insiste sur l'importance de la collaboration entre les organismes

gouvernementaux, les investisseurs privés et les aînés en vue de résoudre les difficultés.

«On se préoccupe vraiment, au palier municipal, des besoins de logement des aînés», déclare **Sam Connors**, président de la Fédération des municipalités de Terre-Neuve et du Labrador. Il propose que les municipalités collaborent entre elles et avec les autres paliers de gouvernement pour assurer que les aînés aient la possibilité de demeurer dans leur maison. Il cite le Programme de déneigement pour les aînés du ministère provincial des Services sociaux comme exemple de services susceptibles d'aider à réaliser cet objectif.

La Fédération canadienne des municipalités a constitué un groupe de travail visant à améliorer le logement des aînés au Canada. Les recherches préliminaires de la Fédération révèlent que les municipalités peuvent aider à résoudre trois préoccupations importantes : le désir des aînés de demeurer dans leur propre maison, la peur de la solitude dans la vieillesse et la crainte de l'augmentation des impôts fonciers.

Le conférencier déclare que les facteurs économiques rendent improbable que les aînés soient exonérés des taxes foncières dans les petites localités, bien que des reports et des rabais soient possibles. À l'heure actuelle dans la province, ces exemptions sont accordées aux cas par cas par chaque municipalité. Les aînés sont pour les municipalités les contribuables les meilleurs et les plus consciencieux et il est à l'avantage de la municipalité de veiller à les garder sur place.

Les aînés peuvent être exonérés du cens exigé par certaines municipalités et ils devraient se renseigner là-dessus de même que sur les autres services spécialisés offerts au palier municipal. Les aînés devraient s'adresser à leur municipalité lorsqu'ils ont besoin d'aide.

Wayne Vincent, administrateur du Green Bay Health Care Centre, donne des précisions sur le programme d'autonomie de Springdale qui assure des soins infirmiers à domicile, des soins à domicile, un système d'intervention d'urgence appelé Lifeline et une popote roulante. Le Centre comporte un complexe de pavillons de même qu'un logement-foyer pour les aînés. Il offre également des services de soutien tels les soins personnels, mais non les soins infirmiers. Le principal problème du centre est qu'il n'a pas assez de logements pour répondre à la demande.

Selon M. Vincent, bon nombre d'aînés ne font pas une bonne planification, ce en quoi ils ne se distinguent guère du reste de la population. Il a pu constater que les aînés sont perturbés lorsqu'ils se trouvent inopinément, pour raisons de santé ou autres, incapables de continuer d'habiter leur maison. Malheureusement, il arrive bien souvent que le Centre ne puisse pas non plus les héberger. En conséquence, la plupart des aînés doivent attendre trois ans avant de pouvoir emménager dans le Centre de Green Bay. Il ajoute que certains aînés paient plus de 50 p. 100 de leur revenu pour louer un logement. Il arrive donc souvent que les aînés qui habitent au centre soient autonomes à tous égards, sauf sur le plan financier.

«Les formalités administratives que comporte la construction de logements de la SCHL sont décourageantes. Il est moins cher, et donc plus intéressant pour les promoteurs, de construire les logements de façon privée» déclare M. Vincent. La NLHC et la SCHL devraient étudier la possibilité de nouveaux programmes financiers ou de nouveaux programmes d'assurance les obligeant à jouer un rôle plus actif qu'à l'heure actuelle. «Il se passera beaucoup de temps avant que la Banque de Nouvelle-Écosse de Springdale ne songe à offrir des rentes hypothécaires» dit-il aux participants.

Il se demande si le détenteur d'une rente hypothécaire serait prêt à miser sur l'avenir de Springdale sans un quelconque programme d'assurance gouvernementale. M. Vincent fait ensuite l'éloge du programme de la NLHC qui permet la construction de petits logements au palier communautaire, mais il estime qu'il faut assurer des services de façon organisée dans ces logements. Il propose que la SCHL conclue un accord avec les petites localités afin de lier la partie hébergement des soins du troisième âge aux soins médicaux offerts au palier communautaire.

«Les promoteurs privés se sont engagés à fournir des logements aux aînés» confirme **Cyril Morgan**, président du Comité de formation et d'éducation de Terre-Neuve et

du Labrador. Il reconnaît qu'un propriétaire-bailleur du secteur privé ne s'intéressera à un complexe que s'il a une chance raisonnable d'être rentable. Le promoteur commence par tenter de trouver le concept idéal, puis l'adapte aux contraintes de la réalité.

Selon M. Morgan, le zonage et la réglementation municipale ainsi que le syndrome PDMC (pas dans ma cour) sont les principaux obstacles à certaines options de logement pour les aînés. Il déclare que ce sont malheureusement les idées les plus novatrices qui se heurtent à la résistance la plus acharnée.

Pour réaliser un grand complexe du troisième âge, il faut une équipe experte de professionnels pour établir le besoin, l'acceptation du marché et l'emplacement. L'équipe s'occupe également de financement, de planification et de conception. Idéalement, les futurs locataires devraient être représentés dans cette équipe.

M. Morgan déclare que son entreprise encourage ses locataires à constituer des groupes pour discuter de leurs problèmes. Il y a également eu une évolution intéressante au chapitre de la santé et du niveau d'activité des aînés depuis quelques années. Par exemple, il a constaté une augmentation du nombre de locataires des logements de son entreprise qui conduisent encore leur voiture. Selon lui, cela prouve que les locataires ont plus d'argent à dépenser. De plus en plus, les locataires se préoccupent de leur sécurité personnelle. Il faut toutefois de plus en plus prendre des dispositions auprès des centres d'hébergement à l'égard des locataires, car ils vivent plus vieux.

Enfin, M. Morgan constate que les aînés d'aujourd'hui sont organisés et font d'excellentes présentations aux propriétaires-bailleurs du secteur privé lorsqu'ils ont des recommandations et des idées à formuler pour les ensembles futurs.

Après les exposés, on encourage les participants à poser des questions et à discuter des sujets traités.

Une discussion générale s'amorce sur les divers services spécialisés qu'offrent certaines municipalités aux aînés, par exemple le déneigement. Dans certains cas, les municipalités doivent faire des entorses aux règlements et emprunter à d'autres programmes. Le modérateur révèle que le conseil des services communautaires de St. John's a reçu de la ville une subvention de quelque 12 000 $.

On met en doute l'engagement du gouvernement provincial à maintenir les aînés dans leur propre maison. Selon l'un des participants, 9 p. 100 des Canadiens reçoivent des soins institutionnels, ce qui est très élevé. Aux États-Unis, la proportion n'est que de 5 p. 100, et au Royaume-Uni, de 6 p. 100. Toutefois, de nouveaux programmes gouvernementaux commencent à aider un plus grand nombre d'aînés à «vieillir sur place.» Les participants estiment que de tels programmes constituent une meilleure utilisation des sommes disponibles, mais les décideurs ont mis du temps à s'en rendre compte.

On traite également de l'évolution des besoins des aînés par rapport à divers types de logement. On mentionne notamment que les aînés désirent pouvoir sortir de chez eux pour être en mesure de rencontrer d'autres personnes.

On discute longuement des taxes municipales. Certains participants estiment que les aînés devraient les payer et veulent le faire, tandis que d'autres jugent que les aînés dont le revenu est faible ne devraient pas être tenus de payer des taxes. On souligne que la plupart des municipalités accordent une certaine exonération aux aînés qui reçoivent le supplément de revenu garanti. On signale également que beaucoup de personnes ne sont pas au courant de ce fait et que pour bénéficier d'une exemption, d'un rabais ou du report des paiements, il faut présenter une demande accompagnée de la preuve du besoin.

On parle également de la qualité des logements destinés aux aînés. Un participant fait remarquer que certaines villes, pressées de donner aux aînés un endroit où se loger, et les promoteurs désireux d'arrondir les coins, ne respectent pas toujours les normes établies, ce qui peut entraîner une baisse de la qualité des immeubles.

On parle longuement du rôle de la SCHL à l'égard des ensembles de logements du troisième âge. Certains estiment que la SCHL devrait aider à la conception, tandis que d'autres croient qu'elle devrait surveiller la construction. D'autres participants pensent qu'en refusant de participer à ces processus,

la SCHL n'obtient pas la pleine valeur des sommes qu'elle investit dans les logements subventionnés.

En terminant, un participant fait remarquer qu'il est difficile de trouver quelqu'un pour faire les travaux de réparation et d'entretien de la maison, même si l'on est prêt à payer!

Ateliers 3C et 4C

«La modification des logements»

Modérateur : Ron Miles
Caribou Legion Manors
La Légion royale canadienne

Panelistes : Ron Fougere
Architecte
Beaton Sheppard Associates Ltd.

Francine Trickey
Agent de programme
Programme de gérontologie
Département de santé communautaire
Hôpital général de Montréal

Garnet Kindervater
Président
Garnet Kindervater Ltd.

L'atelier examine les façons de modifier une maison pour la rendre sécuritaire, accessible et confortable. On examine également les ressources offertes aux aînés pour les aider à modifier leur maison.

Ron Fougere, architecte à l'emploi de la firme Beaton Sheppard Associates Ltd., ouvre l'atelier en insistant sur le fait que chacun a des besoins particuliers en matière de logement. Pour créer un bon modèle, l'architecte a besoin de renseignements sur les désirs et les besoins du client, sur les plans économique, matériel et géographique. Il discute d'un principe de conception, la conception universelle, qui doit s'adapter aux besoins des propriétaires à mesure qu'ils vieillissent. M. Fougere explique que le problème de l'accessibilité ne se pose pas seulement à l'intérieur de la maison; il faut également pouvoir pénétrer dans la maison de l'extérieur.

Le paneliste expose plusieurs modifications susceptibles d'adapter le logement aux aînés. On peut par exemple planter des conifères pour empêcher les accumulations de neige et donner de l'ombre et aménager une plate-forme pour étendre l'espace habitable à l'extérieur. À l'intérieur, on peut placer un siège à l'entrée pour faciliter l'enlèvement des chaussures et améliorer l'éclairage pour rendre la maison plus agréable à ceux qui ne sont pas en mesure de se risquer à l'extérieur tous les jours de l'année. Parmi les modifications plus importantes, l'ajout d'une pièce ou d'un appartement permet à l'aîné de demeurer chez lui alors que d'autres membres de sa famille habitent le reste de la maison. Ainsi, l'avoir que représente la maison reste dans la famille.

M. Fougere insiste sur le fait que lorsqu'on se prépare à construire, il faut tenir compte du soleil et des vents dominants. En rénovant, on devrait tenter d'utiliser au maximum les espaces ensoleillés. Il est également important d'améliorer l'éclairage dans les aires de travail, comme la cuisine et la salle de lessive.

Auteur de l'ouvrage «Maintenir l'autonomie des personnes âgées : Guide d'adaptation du domicile», **Francine Trickey**, agent du programme de gérontologie de

l'Hôpital général de Montréal, parle de modifications mineures qui peuvent être apportées à une maison et en améliorer considérablement le confort et l'utilité.

Elle souligne que puisque de nombreux aînés passent beaucoup de temps à la maison, la qualité de leur vie est intimement liée à la qualité des espaces intérieurs qu'ils habitent.

Mme Trickey présente un projet-pilote portant sur 177 logements de Montréal, qui visait à étudier ce qu'on peut réaliser par des modifications mineures de logements existants. Une fois que les besoins des aînés ont été dégagés (sans frais), les modifications ont été faites. Il y a eu en moyenne cinq modifications par maison, dont la plupart portaient sur la salle de bain.

Selon Francine Trickey, l'adaptation du logement répond à deux objectifs : bien utiliser le parc de logements existant et permettre aux aînés de demeurer dans leur propre maison.

Selon Mme Trickey, un tel programme devrait reposer sur les principes suivants : la planification devrait être faite par une équipe comprenant un ergothérapeute et un charpentier bénévole. Cette tactique, s'ajoutant à l'étalement des travaux, permet de maintenir les coûts à un niveau raisonnable. Il faut absolument consulter les aînés en cause. Le directeur du projet doit cependant collaborer avec les organismes de réglementation et il doit se rappeler que ce n'est pas nécessairement l'adaptation la plus coûteuse qui est la meilleure.

Les modifications mineures se répartissent en trois grandes catégories : le réaménagement des pièces, l'installation d'aides techniques comme des barres d'appui et les réparations et rénovations mineures. Cela peut comprendre des dispositifs pour maintenir les portes ouvertes, de petits plans inclinés dans les portes, le dédoublement des marches trop élevées, des mains courantes, des armoires supplémentaires, des prises de courant supplémentaires, des armoires abaissées, des sièges pour la baignoire et des tablettes supplémentaires.

Parfois, des travaux très mineurs coûtant moins de 100 $ peuvent rendre une maison beaucoup plus agréable. Pour le programme dont elle s'occupe, le coût moyen d'une modification est de 177 $ (sans compter les coûts de main-d'oeuvre). La salle de bain est la pièce la plus souvent modifiée.

Mme Trickey termine son exposé en rappelant à tous qu'à moins qu'on n'adopte des concepts comme la conception universelle pour les maisons que l'on construit actuellement, celles-ci ne répondront pas aux besoins des aînés à l'avenir.

Garnet Kindervater, président d'une société de construction, Garnet Kindervater Ltd., présente un aperçu des facteurs dont il faut tenir compte lors de la rénovation de chacune des pièces de la maison. Il insiste sur le fait que les travaux doivent être faits en consultation avec chaque aîné. Dans la salle de bain, par exemple, la commodité et la sécurité sont les principaux facteurs. Les barres d'appui, les douches d'accès facile et les planchers antidérapants sont des modifications fréquentes.

Dans la cuisine, la hauteur des tablettes, des armoires et des comptoirs sont des facteurs importants. Il est important d'assurer un bon éclairage, la bonne hauteur des armoires, un nombre suffisant de prises de courant et un placement correct des appareils. La cuisine devrait être rendue plus agréable, par exemple au moyen du choix des couleurs.

L'emplacement de la salle de lessive est également important. Cette salle devrait être facilement accessible à partir de la zone habitable et ne devrait pas être située au sous-sol. Quant à la chambre à coucher, l'emplacement est également le facteur le plus important. La chambre devrait être située à l'étage principal, ce qu'on peut parfois réaliser en convertissant une pièce de détente ou un garage.

En général, les fenêtres devraient s'ouvrir facilement et être placées assez bas pour que l'aîné puisse regarder dehors tout en restant assis. L'accessibilité extérieure peut être accrue par l'ajout d'une plate-forme donnant sur la salle de séjour ou la cuisine. Des plans inclinés, des marches de faible hauteur et des mains courantes solides peuvent également faciliter l'accès à l'extérieur.

Puisque l'entretien est souvent difficile pour les aînés, les travaux extérieurs peuvent être réduits par l'emploi de revêtement synthétique et on peut réduire l'entretien

qu'exige le jardin par l'emploi de couvre-sol et d'arbustes n'exigeant que peu d'entretien.

Selon M. Kindervater, la subdivision des grandes maisons en appartements permet aux aînés de s'assurer un revenu en même temps que de la compagnie. Enfin, lorsqu'on choisit un entrepreneur, il importe de tenir compte de sa réputation, des références d'anciens clients et de municipalités et de la durée d'existence de l'entreprise.

Après les exposés, on invite les participants à poser des questions et à discuter brièvement des sujets traités.

Il y a discussion générale de la réglementation régissant les modifications que les locataires peuvent apporter aux pavillons de la NLHC, notamment l'interdiction des cordes à linge et des écrans visuels. On critique également la construction des logements, notamment les planchers de béton qui sont toujours froids et humides, les entrées étroites, l'absence de portes moustiquaires, le mauvais éclairage, les installations de lessive insuffisantes et l'absence d'une seconde porte extérieure. Un participant à l'emploi de la division de la NLHC chargée de la conception des nouveaux pavillons déclare qu'à l'avenir chaque pavillon aura sa lessiveuse et que chaque logement est maintenant doté d'un sous-plancher de bois.

On critique également de façon générale la conception des maisons. On déclare que les escaliers extérieurs des maisons et des appartements devraient être ouverts ou déménagés à l'intérieur, pour les rendre plus facile à grimper en hiver. On signale que la Colombie-Britannique finance cette modification.

On parle également de la peur que connaissent les aînés lorsqu'ils sont seuls la nuit. On recommande en guise de solution un système d'intervention d'urgence comme Lifeline.

On exprime certaines craintes quant à l'embauche de personnes non qualifiées pour les réparations. En particulier, on souligne qu'il faut prendre garde de ne pas enfreindre le code du bâtiment, ce qui pourrait annuler l'assurance-incendie.

Un représentant de la NLHC demande à Mme Trickey ce qu'elle sait de la responsabilité du gouvernement à l'égard de ces travaux de réparation. Il mentionne la possibilité qu'on constate une défectuosité électrique sans prendre de mesures à cet égard. Il souligne que lorsque la NLHC entreprend des travaux de rénovation, elle est tenue de modifier d'abord les facteurs qui pourraient présenter un danger pour la vie des occupants. Mme Trickey répond que, d'après ce qu'elle a entendu à la conférence, elle estime que le PAREL est trop strict, qu'il n'est pas accessible aux aînés et qu'il est trop compliqué. Le projet dont elle s'est occupée à Montréal était un service offert par le ministère de la Santé du Québec. Les problèmes critiques étaient signalés aux autorités compétentes. Son programme faisait ce qu'il pouvait, compte tenu des ressources restreintes dont il disposait.

Un porte-parole de la NLHC insiste encore une fois sur le fait que certains travaux, notamment les travaux électriques, doivent être effectués par des ouvriers compétents ou être correctement inspectés avant d'être recouverts. Des travaux non conformes au code du bâtiment pourraient poser un danger pour la sécurité des occupants ou entraîner l'annulation de l'assurance.

Un représentant du service de soins à domicile de St. John's déclare que le service envoie un ergothérapeute qui recommande des modifications, mais ne défraie pas le coût des modifications. Francine Trickey déclare que dans le cas de son projet, les travaux sont effectués par les bénévoles, de sorte que les aînés n'ont pas à payer la main-d'oeuvre, et que le coût des matériaux est couvert directement par le projet. On déclare que le Seniors Resource Centre prévoit également lancer un programme de réparation.

Quelqu'un suggère que pour éviter les longs retards que comporte le PAREL, ceux qui ont de l'argent peuvent utiliser leurs propres fonds. On évoque la possibilité d'un programme de transformation de l'avoir propre. On mentionne également comme source éventuelle de financement les dispositions du PAREL concernant les personnes handicapées. On parle aussi de la possibilité de retarder le remboursement des sommes empruntées pour les rénovations jusqu'à la vente de la maison.

Toujours sur le thème de l'utilisation de l'actif personnel pour maintenir le mode de vie, une participante déclare qu'elle n'est pas

en faveur de cette façon de faire. Pour citer ses propres termes «Cela ne suffit pas.» Elle veut léguer son avoir à ses héritiers après sa mort. Elle estime que c'est là «la façon traditionnelle de faire à Terre-Neuve» à laquelle souscrivent la plupart des aînés. Un autre participant déclare alors qu'au contraire, il faut encourager les aînés à vivre pour aujourd'hui. Pour le citer «Et non mourir en laissant un gros cadeau aux enfants. Que ceux qui ont de l'argent le dépensent pour eux-mêmes.»

En réponse à cette intervention, un représentant de la SCHL présente les résultats d'un sondage réalisé auprès des aînés quant à savoir s'ils veulent utiliser l'avoir que représente leur maison ou le conserver pour transmettre la maison à leurs enfants. Le sondage, réalisé il y a environ trois ans, révèle chez les aînés la même diversité d'opinion à cet égard qu'à propos des autres facteurs concernant le logement. Environ 40 p. 100 des répondants aimeraient utiliser l'avoir que représente leur maison, 40 p. 100 veulent le transmettre à leurs enfants et 20 p. 100 ne se prononcent pas.

Conclusion de la conférence

Conférenciers :

Moses O. Morgan, président de la conférence
Ancien président
Université Memorial de Terre-Neuve

Grace Sparkes, présidente honoraire de la conférence
Présidente
Frecker Association of Newfoundland

L'honorable Ethel Cochrane
Sénateur

L'honorable Eric Gullage
Ministre des Affaires municipales et provinciales et ministre chargé de la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador (NLHC)

M. Moses Morgan annonce qu'on a décidé de ne pas présenter les rapports des modérateurs des ateliers. La séance de conclusion commence plutôt par les questions et les commentaires des participants.

La discussion commence par une déclaration sur les problèmes que peuvent causer aux aînés certains bureaucrates qui traitent directement avec le public. Pour citer l'un des participants :

> Ils devraient réfléchir avant de dire non. Lorsqu'il semble impossible de prime abord de résoudre un problème dans le cadre de la réglementation, les bureaucrates devraient tenter de trouver une solution conforme à cette réglementation. En cas d'échec, ils devraient prendre la défense du client au sein du système. C'est la seule façon de faire connaître aux bureaucrates supérieurs qui ont leur mot à dire dans l'élaboration des politiques, l'existence de problèmes impossibles à résoudre dans le cadre de la réglementation actuelle.

On voit dans le manque de fonds l'obstacle peut-être le plus important au logement du troisième âge. Pour citer l'un des participants : «Si vous arriver à résoudre les problèmes financiers des aînés, nous n'aurons pas besoin des programmes spéciaux.» Un autre participant recommande d'augmenter chaque année les pensions d'un montant au moins égal à l'augmentation du coût de la vie. Un autre participant suggère comme solution possible l'impôt négatif sur le revenu.

Par suite de la discussion qui a suivi l'atelier «Éliminer les obstacles». on pose des questions sur le Code national du bâtiment, les méthodes de construction adaptées aux logements pour les aînés et l'utilisation de modèles tout faits. Un participant, qui se déclare constructeur, dit que bien qu'il soit possible pour les groupes communautaires de reproduire des immeubles construits ailleurs, il estime qu'il est aussi peu sensé de procéder à une intervention chirurgicale sans médecin que de construire sans spécialiste.

Un autre participant recommande que la NLHC embauche des experts-conseils : «Nous n'obtenons pas pour notre argent la même valeur que si on fournissait l'architecte et la surveillance.» Un représentant de la SCHL déclare que le gouvernement tente d'intéresser le secteur privé, les coopératives et les groupes sans but lucratif à la construction de logements du troisième âge. La SCHL n'essaie pas de dire aux gens quel type de logement ils devraient habiter. Un

architecte ajoute que chaque chantier est différent, puisque les besoins des occupants sont toujours différents.

La conclusion est formulée par un participant qui estime que le facteur le plus important dont on ait parlé est la diminution des ressources gouvernementales. Pour le citer : «Tout le reste de ce qui a été dit ici est merveilleux; mais la diminution des ressources gouvernementales signifie qu'à mesure qu'augmentera le nombre d'aînés, leurs logements se détérioreront.»

L'honorable **Ethel Cochrane**, sénateur, parlant au nom de l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation), commence par faire l'éloge de la collaboration entre le gouvernement, le secteur privé et les aînés, que l'on a pu constater tout au long de la conférence.

Le sénateur Cochrane constate que tous les participants semblent d'accord sur le fait que les aînés veulent conserver leur autonomie et insiste sur l'importance d'un plus grand nombre d'options de logement. Elle déclare que : «Si nous étudions de nouvelles options de logement et si nous prenons les mesures appropriées, ces mesures vous seront accessibles à vous, les aînés de notre chère province. Cette conférence, poursuit-elle, a permis de réunir toute une variété de préoccupations et d'opinions de même que des idées et des suggestions en vue de répondre aux besoins actuels de logement et d'aider à planifier l'avenir.»

Le sénateur fait l'éloge de la conférence, disant que «Si nous avions agi ainsi dans le passé, peut-être certains des problèmes dont vous avez parlé aujourd'hui et certains des problèmes auxquels vous faites face auraient-ils été résolus.» Elle incite tous les participants à retrousser leurs manches. «On m'a communiqué des commentaires des autres conférences. Toutes ont été du plus haut niveau; elles auront véritablement un effet.»

Elle incite ensuite les aînés à ramener chez eux le message de la conférence. «Ne vous contentez pas de quitter la conférence en disant que c'était merveilleux. Ce ne sera pas merveilleux à moins que vous ne preniez la peine de répandre la bonne nouvelle.» Elle rappelle aux participants que la SCHL sera là pour les aider, au plan national en mettant au point de nouveaux instruments financiers et en encourageant leur usage et au plan local en coordonnant les efforts communautaires afin que des choix appropriés soient offerts et que les problèmes actuels soient résolus.

Le sénateur termine en assurant les participants que le Ministre a bien hâte de recevoir le compte rendu de la conférence et en félicitant les organisateurs de la conférence ainsi que les participants.

L'honorable **Eric Gullage**, Ministre chargé de la NLHC, parle du message que lui a communiqué le fort taux de participation des aînés à la conférence : «Ce fait indique clairement au gouvernement que les aînés sont collectivement préoccupés du logement pour l'avenir.»

Il se déclare aussi intimement convaincu que tous les participants ont appris une leçon importante, c'est-à-dire «la nécessité de la collaboration et de l'échange d'information. Sans collaboration et sans échange, les divers organismes qui s'occupent de logement et d'autres services sociaux destinés aux aînés continueront de travailler dans l'isolement.»

S'adressant à tous les participants, il poursuit : «Comme beaucoup d'entre vous l'avez souligné, cet isolement entraîne le gaspillage de ressources humaines et financières précieuses; c'est un indice de double emploi et d'une mauvaise compréhension des choix de logement que désirent vraiment les aînés.» Le Ministre se déclare convaincu que la conférence constitue un premier pas d'importance envers une meilleure compréhension des besoins des aînés. Il estime également qu'on a lancé un défi à tous les organismes et à tous les particuliers participants.

Il déclare aux participants : «Je vous ai entendu signaler la nécessité de modifier fondamentalement notre façon d'aborder la conception des logements du troisième âge ainsi que la nécessité de mieux diffuser et de mieux expliquer l'information sur les programmes offerts.» Il assure les participants qu'il y travaillera avec son ministère.

Parlant des répercussions de la réduction de 15 p. 100 des fonds fédéraux, et de la possibilité de nouvelles coupures, M. Gullage reconnaît que la majorité des projets de la NLHC sont exécutés en collaboration avec l'organisme fédéral, qui fournit 75 p. 100 des

fonds. Il se déclare sincèrement convaincu qu'en utilisant au mieux les fonds et les ressources humaines disponibles, et en travaillant davantage avec le secteur privé, le gouvernement pourrait surmonter l'obstacle que représente le manque de fonds.

M. Gullage déclare ensuite que le logement est un des besoins essentiels du pays, particulièrement à Terre-Neuve et au Labrador. Il déclare en blaguant que tout ce qui est critique dans le reste du Canada est désespéré ici. Il déclare ensuite que les résultats de la conférence l'aideront à se préparer pour une rencontre, qui aura lieu en juillet 1990, des ministres fédéraux, provinciaux et territoriaux chargés du logement, et il déclare avoir bien hâte de recevoir une copie du compte rendu de la conférence.

M. Gullage termine son allocution en confirmant que la province s'est engagée à consulter les aînés et à leur fournir des logements appropriés.

Mme **Grace Sparkes** rappelle aux participants la prochaine réunion de la Fédération du troisième âge et incite tous et chacun à travailler avec acharnement à préparer de bons mémoires pour cette occasion.

Au nom de tous les participants, elle exprime sa sincère gratitude à M. Moses Morgan pour avoir contribué à la réussite de la conférence. En guise de conclusion, elle lit un poème écrit par Jessie Drover de Lewisporte.

Après avoir rendu hommage aux efforts énormes qu'a nécessité l'organisation de la conférence, Moses Morgan termine la conférence en se disant fermement convaincu que le silence est l'un des principaux obstacles dans la lutte pour des logements appropriés aux aînés. «C'est pour surmonter cet obstacle qu'on vous a réuni ici de tous les coins de la province» dit-il aux participants. Les décideurs, ajoute-t-il, «ne peuvent offrir les options qui correspondent à vos besoins et à vos désirs à moins que vous ne les leur fassiez connaître.» Les aînés, dit-il, doivent s'organiser mieux en établissant un réseau d'associations dans toute la province et «vous ne devez pas avoir peur de parler. C'est vous, les participants à la conférence, qui devez communiquer avec les autres aînés, la SCHL, la NLHC et les décideurs de tous les paliers de gouvernement pour leur faire connaître les besoins des aînés.»

Recommandations de la conférence

Les recommandations suivantes sont tirées des remarques formulées par les participants à l'occasion des discussions qui ont suivi les panels et les ateliers. Elles ont été rédigées par le comité du programme après la conférence.

- Bien qu'il existe beaucoup d'information sur les divers programmes et services destinés aux aînés, celle-ci n'est pas facilement accessible ni facile à comprendre. Il devrait y avoir un point central de distribution, peut-être avec des points de service régionaux, chargé de distribuer toute l'information disponible aux aînés. Le principe du Seniors Resource Centre de St. John's est mentionné en exemple. De même, les divers organismes qui s'occupent de diffusion d'information auprès des aînés devraient veiller davantage à ce que ceux qui viennent directement en contact avec le public soient conscients des besoins et des exigences des aînés.
- Les ministères et organismes gouvernementaux qui s'occupent de fournir des services aux aînés devraient saisir chaque occasion de «répandre la bonne nouvelle» à propos de leur service ou programme. Ces occasions comprennent notamment les conférences et les réunions d'aînés.
- Tous les organismes, tant gouvernementaux que privés, devraient être encouragés à nommer un représentant des aînés à leur conseil.
- Le gouvernement devrait créer un ministère ou un secrétariat pour s'occuper des besoins des aînés.
- Les aînés eux-mêmes, individuellement ou collectivement, devraient s'occuper davantage de représentation pour avoir leur mot à dire dans les décisions qui les touchent. On peut y arriver en veillant à ce que les organismes en cause, y compris la NLHC, la SCHL, le ministère de la Santé et le ministère des Services sociaux, soient au courant des besoins et des désirs des aînés.
- Il devrait y avoir une série de petites conférences régionales en guise de suivi de la conférence de Terre-Neuve et du Labrador. Il serait prioritaire d'organiser une conférence régionale pour le Labrador qui présente un «défi particulier», c'est-à-dire la nécessité de trouver des options de logement appropriées à des aînés autochtones éparpillés sur un vaste territoire deux fois et demie la taille de l'île de Terre-Neuve. Il existe également des différences culturelles entre les deux parties de la province, différences dont il faut tenir compte lorsqu'on pense aux options de logement pour les aînés autochtones.
- Pour assurer que la conférence donne des fruits à long terme, on devrait mettre sur pied un comité permanent de suivi pour veiller à ce que l'on donne suite aux recommandations de la conférence.
- On devrait offrir au palier régional toute la gamme des services (continu de soins), depuis l'aide minimum à domicile jusqu'à l'institutionnalisation totale. Les aînés sont en faveur du principe de la régionalisation de l'évaluation et du placement, particulièrement en ce qui concerne le «point d'entrée unique.» L'accès au système de soins doit être logique et juste, mais il doit aussi tenir compte des préférences des consommateurs. Il faut fournir les fonds nécessaires à la coordination des services au palier régional.
- Il faut une meilleure coordination entre les divers ministères provinciaux intéressés au logement et aux questions connexes. Il s'agit notamment des ministères de la Santé, des Services sociaux et de la Société d'habitation de Terre-Neuve et du

Labrador. On pourrait créer un comité du logement social chargé d'examiner tous les aspects du logement qui concernent les aînés.

- Il faut également assurer une liaison permanente entre les organismes non gouvernementaux qui s'occupent de logement et d'aide liée au logement pour les aînés. Ceci est particulièrement important lorsque l'on considère que le gouvernement n'est pas le seul organisme à s'occuper de telles activités.
- La recherche ne semble pas avoir livré suffisamment de données sur les aînés de Terre-Neuve, particulièrement au chapitre de la comparaison des besoins en milieu rural et en milieu urbain. À cet égard, il faut se renseigner sur les fonds disponibles pour la recherche (par exemple auprès de Santé et Bien-être Canada) et s'assurer que les groupes ou organismes intéressés sachent comment présenter une demande de fonds.
- Ceux qui s'occupent de planification et de commercialisation doivent tenir compte des besoins des aînés lorsqu'ils conçoivent des produits et des services. Il faut mettre l'accent sur le confort, la commodité, la fiabilité et la simplicité. Les organisateurs de campagnes de commercialisation doivent se concentrer sur les désirs et les besoins des aînés, en oubliant leur âge. Les aînés doivent être traités comme n'importe quel autre segment de la population. Ils doivent participer à la conception des produits et services qui leur sont destinés.
- Les gouvernements et le secteur privé doivent travailler de concert pour accroître le nombre et la variété des choix en matière de produits et services de logement en vue de favoriser l'autonomie des aînés.
- On devrait étudier de près les pavillons-jardins et en faire la promotion comme solution acceptable pour les aînés de Terre-Neuve.
- Les logements du troisième âge devraient être situés de façon que les résidents aient accès aux services qu'offre la communauté.
- Le gouvernement devrait jouer un rôle de premier plan pour étudier des façons d'encourager les institutions financières privées à financer les ensembles de logement du troisième âge.
- On devrait fournir des subventions de loyer aux promoteurs privés qui construisent des logements locatifs pour les aînés.
- Les codes et les règlements qui régissent les ensembles d'habitation devraient comporter des dispositions en matière d'accessibilité de façon que les logements puissent être facilement modifiés en fonction des besoins des occupants vieillissants.
- On devrait modifier le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) pour permettre aux aînés d'avoir une certaine influence sur les réparations effectuées à leur maison, au lieu de les obliger à faire tout ce qu'exigent actuellement les directives du PAREL.
- Le gouvernement devrait mettre en place un moyen de reconnaître les problèmes lorsque des programmes ou des services suscitent un grand nombre de plaintes. Par exemple, le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a été un sujet important de discussion à la conférence.
- La NLHC devrait procéder à l'évaluation des ensembles privés sans but lucratif existants, de façon à découvrir les plaintes et les problèmes que les clients pourraient avoir.

Remerciements

La Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador, co-organisateurs de la conférence, remercient les membres du comité du programme, les conférenciers, les panelistes et les modérateurs de l'aide qu'ils ont apportée à la planification, à la coordination et à la réalisation de la conférence sur «Le logement des aînés à Terre-Neuve et au Labrador : une nouvelle orientation.» Ils désirent également remercier les coprésidents, M. Moses O. Morgan et Mme Grace Sparkes, de leur leadership et de l'orientation qu'ils ont donnée à la conférence. On trouvera à l'annexe A la liste des membres du comité du programme, tandis que l'annexe B présente l'index des conférenciers. Les efforts et le dévouement de ces personnes sont pour beaucoup dans la réussite de la conférence.

Le banquet qui a eu lieu à la fin de la première journée de la conférence a été commandité par la Banque royale du Canada, la Banque de Nouvelle-Écosse, la Banque canadienne impériale de commerce, la Banque de Montréal et la Newfoundland and Labrador Home Builders' Association. Nous remercions tous ces commanditaires au nom de tous les participants.

Un programme d'activités sociales faisait partie intégrante de la conférence de deux jours et demi. Les artistes invités comprenaient les NLHC Minstrels, les Silver Chords et Ross Goldsworthy. Plusieurs participants ont également fait des numéros spontanés.

Les co-organisateurs désirent également remercier The Write Word de St. John's (Terre-Neuve) qui a produit le compte rendu de la conférence.

Annexe A

Membres du comité du programme

David Blackmore
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine/ Ville de St. John's
St. John's (Terre-Neuve)

Evelyn House Dupuis
Association canadienne des soins à long terme et Newfoundland Hospital and Nursing Home Association
St. John's (Terre-Neuve)

Anna Guigné
Centre for Information for Seniors
St. John's (Terre-Neuve)

Reg Gabriel
Ministère provincial de la Santé
St. John's (Terre-Neuve)

Joy Headland
Paddon Seniors Citizens Home
Happy Valley (Labrador)

Gerry Kennedy
Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador
St. John's (Terre-Neuve)

Ron Miles
Légion royale canadienne
St. John's (Terre-Neuve)

Cyril Morgan
Association canadienne des constructeurs d'habitation et
Newfoundland and Labrador Home Builders' Association
St. John's (Terre-Neuve)

Ray Quinn
Association des banquiers canadiens
St. John's (Terre-Neuve)

Jim Rockwood
Société canadienne d'hypothèques et de logement
St. John's (Terre-Neuve)

Mona Rossiter
Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador
St. John's (Terre-Neuve)

Grace Sparkes
Conseil consultatif national sur le troisième âge
St. John's (Terre-Neuve)

Rosemary Vivian
Société canadienne d'hypothèques et de logement
St. John's (Terre-Neuve)

Charles Warren
Newfoundland Federation of Seniors and Pensioners
Gander (Terre-Neuve)

Annexe B

Index des conférenciers

Brothers, Dennis	Ateliers 3A et 4A
Brown, Harry	Allocution d'ouverture
Carter, Lanita	Ateliers 1A et 2A
Cochrane, l'honorable Ethel	Conclusion de la conférence
Connors, Sam	Ateliers 3B et 4B
Cridland, Peter	Ateliers 1B et 2B
Facey, Chris	Ateliers 1C et 2C
Flichel, Eugene	Ouverture officielle
Fougere, Ron	Ateliers 3C et 4C
Guigné, Anna	Panel 2
Gray, Brian	Ateliers 1B et 2B
Gullage, l'honorable Eric	Ouverture officielle Conclusion de la conférence
Jarvis, Robert E.	Déjeuner-causerie
Kindervater, Garnet	Ateliers 3C et 4C
Lemon, Brian	Panel 1
Loder, Millicent	Ateliers 3A et 4A
MacLean, Graham	Ateliers 1C et 2C
McLean, Steve	Ateliers 1C et 2C
Morgan, Cyril	Ateliers 3B et 4B
Morgan, Moses O.	Ouverture officielle Panel 1 Récapitulation de la première journée Conclusion de la conférence
Murphy, son honneur John	Dîner-causerie
Noseworthy, Robert	Panel 1
O'Neill, conseiller Ray	Ouverture officielle
Penderghast, Patricia	Panel 2
Pratt, Philip	Ateliers 3B et 4B
Priest, Gordon	Panel 1

Reardon, Gary	Ateliers 1B et 2B
Redway, l'honorable Alan	Déjeuner-causerie
Riach, Dorothy	Panel 1
Ryan, Harold	Ateliers 3A et 4A
Sparkes, Grace	Ouverture officielle Récapitulation de la première journée Conclusion de la conférence
Stewart, Douglas	Panel 1
Stones, Dr Lee	Ateliers 1A et 2A
Trickey, Francine	Ateliers 3C et 4C
Turner, Catherine	Panel 1
Vincent, Wayne	Ateliers 3B et 4B
Warren, Charles	Ateliers 1A et 2A

Annexe C

Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a demandé à Heather Lang-Runtz de rédiger le document suivant destiné à fournir des renseignements à ceux qui s'intéressent au logement du troisième âge au Canada.

Table des matières

I. **Introduction** C-3

La population vieillissante du Canada

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

II. **Aide au logement** C-4

Le rôle du gouvernement fédéral

Coopération fédérale-provinciale

Initiatives du gouvernement de Terre-Neuve

Initiatives des gouvernements locaux

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

III. **Options de logement** C-11

Options permettant de vieillir sur place

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

I. Introduction

La population vieillissante du Canada

Le plus important des changements démographiques dans la société nord-américaine est le vieillissement rapide de la population. Il en résultera des défis pour les secteurs public et privé au cours des 50 prochaines années.

On estime qu'il y a actuellement plus de trois millions de Canadiens qui ont 65 ans et plus. Le segment des aînés croît à un rythme beaucoup plus rapide que le reste de la population. Les 65 ans et plus croîtront à un rythme très rapide au cours des décennies à venir, surtout après l'an 2011, date où la génération du «baby boom» atteindra cet âge. On prévoit que le nombre des personnes de 75 ans et plus triplera, en partie en raison d'une espérance de vie accrue.

Bon nombre d'aînés de 75 à 84 ans peuvent commencer à avoir besoin de soins spéciaux et de soutien, tandis que les aînés plus jeunes peuvent n'avoir besoin que d'un contrôle médical et d'une surveillance occasionnelle. La majorité des membres de la cohorte des 85 ans et plus peut avoir besoin de divers services médicaux, de surveillance et d'alimentation, de médicaments, de même que d'aide en matière de logement, de revenu et des activités de la vie quotidienne.

Les projections révèlent également que les personnes de 75 ans et plus devront recourir à une population relativement plus petite et plus jeune pour les divers appuis sociaux dont ils ont besoin.

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

Environ 85 p. 100 des personnes de 65 ans et plus sont parfaitement autonomes dans leur propre collectivité. Mais certaines d'entre elles ont besoin d'une certaine aide externe pour faire face aux tâches de la vie quotidienne, tandis que d'autres peuvent n'avoir aucune autonomie.

Traditionnellement, ce sont les membres de leurs familles, surtout les filles, qui assuraient la plupart des services aux personnes âgées. Toutefois, ce scénario se modifie et on recourt aux services communautaires, car un plus grand nombre de femmes entrent dans la population active.

Partout au Canada, on s'est occupé d'accroître et d'améliorer les services communautaires pour les aînés. Cependant, les services offerts varient considérablement d'une province et d'une localité à l'autre.

Les services à domicile sont souvent subventionnés par les ministères provinciaux de la Santé et des Services communautaires ou sociaux et bénéficient de l'aide du gouvernement fédéral par l'entremise du Régime d'assistance publique du Canada. Les services dits à domicile peuvent comprendre : des équipes médicales communautaires, des travailleurs sociaux, des planificateurs de réinsertion sociale, des soins aigus et chroniques à domicile, une aide ménagère intégrée pour les personnes âgées fragiles, des agences communautaires de soutien à domicile, l'aide familiale, les infirmières et thérapeutes visiteurs, les popotes roulantes, les services d'escorte, les transports et les programmes de jour. Les agences communautaires ou locales peuvent fournir des renseignements et des centres d'acheminement, des centres destinés aux aînés et des agences familiales.

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les installations de soins à long terme pour les aînés qui ont besoin de surveillance et de soins intensifs. Dans les institutions résidentielles, le résident doit pouvoir être autonome; dans les centres d'hébergement, le résident a besoin d'au moins une heure et demie de soins infirmiers chaque jour. On s'occupe également de plus en plus d'aménager des installations communautaires pour permettre aux aînés d'avoir accès à divers types de programmes.

Etant donné que la plupart des aînés préfèrent habiter chez eux ou dans un cadre qui leur assure une certaine autonomie, il est devenu extrêmement important d'offrir un logement suffisant, approprié et abordable. En fait, la gamme des options de logement offertes ou assurées par divers groupes du secteur public et du secteur privé a connu une croissance spectaculaire au cours des 30 dernières années. (On trouvera un bref résumé de ces options au troisième chapitre, «Options de logement.»)

II. Aide au logement

Le vieillissement de la population, s'ajoutant à une baisse du taux de mortalité, a des conséquences graves pour ceux qui fournissent les services médicaux, les services sociaux et le logement. Dans le domaine du logement, cette situation démographique présente des défis et des occasions aux gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, de même qu'aux organismes privés et sans but lucratif.

Le rôle du gouvernement fédéral

Au Canada, l'aide au logement est assurée aux personnes âgées au moyen de divers instruments, depuis des subventions jusqu'à des mesures non monétaires. Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) dans les années 40, le gouvernement fédéral utilise une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour appliquer les programmes fédéraux d'aide au logement.

La SCHL aide les ménages dans le besoin qui ne peuvent obtenir un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, dans le marché libre. Cet organisme fédéral de logements est chargé d'administrer quelque 343 750 logements sociaux et lits destinés aux familles, aux Canadiens âgés et aux groupes présentant des besoins spéciaux, y compris environ 7 300 logements coopératifs bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé. En outre, la SCHL assure également une orientation nationale pour l'administration de 248 784 logements publics par les provinces.

En 1990, la SCHL dépensera 1,8 milliard de dollars, la plus grande partie de ce budget étant destinée aux activités de logement social.

Coopération fédérale-provinciale

Pour améliorer la coopération fédérale-provinciale, le gouvernement fédéral a mis sur pied en 1984-85 un processus de consultation qui comportait des discussions poussées avec les provinces et les territoires. Ces discussions portaient sur des façons de coordonner les mesures fédérales et provinciales, de réduire le double emploi entre les deux ordres de gouvernement et de favoriser une participation accrue des provinces à la planification, à l'application et au financement du logement social.

Cette collaboration est avantageuse pour les deux ordres de gouvernement. Le gouvernement fédéral est assuré, par une collaboration accrue et permanente entre lui et les provinces et par une planification conjointe, de l'utilisation la plus efficace et d'un meilleur ciblage des ressources disponibles. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent mieux cibler les programmes de logement social en fonction des besoins régionaux.

Les accords globaux et les accords de mise en oeuvre conclus avec les provinces et territoires participants exposent les devoirs de chaque partie, les conditions de l'administration par la province, les dispositions financières (y compris le partage des coûts), les groupes-cibles qui doivent être desservis par les programmes et des devis détaillés des programmes.

Toute l'aide accordée par ces programmes à frais partagés est ciblée sur les ménages canadiens qui éprouvent les besoins les plus impérieux. Ces ménages habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés, car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille et de qualité suffisantes, ou bien ils habitent des logements de qualité et de taille suffisantes, mais au prix de problèmes d'abordabilité.

Voici une brève description de ces programmes fédéraux-provinciaux :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme est destiné à venir en aide aux ménages nécessiteux qui ne peuvent obtenir des logements locatifs appropriés et abordables dans le marché privé. À cette fin, le programme aide les organismes qui conviennent de fournir des logements aux ménages éprouvant des besoins impérieux. L'aide est également offerte aux organismes de parrainage publics ou privés sans but lucratif pour la construction ou l'achat de logements qu'ils administreront et dont ils seront propriétaires. Là où il existe un besoin, des logements peuvent être construits expressément pour les Canadiens âgés qui, comme d'autres ménages habitant des logements sans but lucratif, versent un loyer proportionné au revenu.

- **Programme de supplément-logement** — Ce programme vient en aide aux locataires éprouvant des besoins impérieux, y compris des personnes âgées, en subventionnant les loyers dans des immeubles locatifs du marché ou des coopératives qui correspondent aux normes minimales de propriété de la SCHL. Les propriétaires-bailleurs reçoivent la différence entre le loyer versé par le client et le loyer convenu du marché; les clients versent un loyer proportionné au revenu.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements** — L'aide prend la forme d'un prêt, susceptible de remise partielle, permettant aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de réparer, de rénover ou d'améliorer leur logement de façon à atteindre un niveau minimum de santé et de sécurité.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements pour les handicapés** — Les fonds provenant de ce programme servent à aider les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs à modifier leur immeuble en fonction des personnes handicapées. Les propriétaires-occupants reçoivent un prêt susceptible de remise, dont le montant dépend du revenu du ménage. De même, les propriétaires-bailleurs sont admissibles à un tel prêt, pourvu qu'ils conviennent d'accepter un plafond de loyer pour les logements modifiés.
- **Programme de réparations d'urgence** — Des contributions sont fournies aux clients admissibles qui habitent des logements ruraux de mauvaise qualité en vue de réparations d'urgence nécessaires pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.
- **Logements pour les Indiens dans les réserves** — Le Programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements sont offerts dans les réserves, sans différence quant à l'aide offerte. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, l'aide est accordée aux conseils de bande et à des groupes indiens sans but lucratif pour la construction de logements dans les réserves; cette aide prend la forme d'une assurance-prêt hypothécaire sur les coûts d'immobilisations de l'ensemble. Les prêts sont consentis par des prêteurs agréés, à qui le ministère des Affaires indiennes et du Nord (MAIN) offre une garantie ministérielle. On offre également une réduction du taux d'intérêt à 2 p. 100. C'est la SCHL qui applique les programmes tandis que le MAIN se charge de la planification et de l'affectation des budgets.
- **Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones urbains** — L'aide est accordée aux ménages autochtones urbains qui éprouvent des besoins impérieux de logement; des cibles spéciales ont été établies pour les autochtones. Destinée aux logements locatifs sans but lucratif ou aux logements coopératifs, l'aide est proportionnée, de telle sorte que les locataires ne consacrent au loyer qu'un pourcentage préétabli du revenu du ménage.
- **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — L'aide est destinée aux familles et aux particuliers admissibles (ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement) dans les régions rurales et dans les localités de moins de 2 500 personnes, afin de leur permettre d'obtenir un logement approprié et abordable à titre de propriétaires ou de locataires. L'aide assure que les propriétaires ou locataires ne paient pas plus qu'un pourcentage préétabli de leur revenu pour le logement. Les propriétaires doivent fournir une mise de fonds de 10 p. 100.

Les programmes de logement social du gouvernement fédéral sont également offerts aux sans-abri : le Programme de logement sans but lucratif crée des logements ou des lits permanents dans des installations nouvelles et existantes, dont certains sont destinés aux célibataires à faible revenu, aux chômeurs, aux petits salariés et aux travailleurs à temps partiel; le Programme de logement pour les autochtones urbains comporte la création de nouveaux logements, y compris des auberges, destinés aux ménages autochtones à faible revenu dans les centres urbains; enfin, le supplément-

logement est offert à des particuliers habitant des logements locatifs privés ou coopératifs. Au cours de l'Année internationale du logement des sans-abri (1987), la SCHL a engagé 1,7 million de dollars pour la recherche en vue de mesurer la portée du phénomène des sans-abri, d'en préciser les causes, de dégager des solutions et d'étudier de nouvelles démarches.

Programmes fédéraux appliqués par la SCHL

En plus des programmes à frais partagés par les gouvernements fédéral et provinciaux dont nous avons déjà parlé, le gouvernement fédéral applique plusieurs autres programmes par l'entremise de son organisme de logement, la SCHL, et s'occupe de diverses entreprises de recherche et de développement. D'une façon ou d'une autre, directement ou indirectement, ces mesures influencent le logement pour la population âgée du Canada.

- **Programme fédéral des coopératives d'habitation** — L'actuel programme des coopératives d'habitation a été lancé en 1986, à titre expérimental pour cinq ans. Au moyen d'un prêt hypothécaire indexé — instrument hypothécaire novateur jamais utilisé auparavant en Amérique du Nord — on accorde une aide aux ménages à revenu modeste incapables d'avoir accès à la propriété pour leur permettre d'acquérir la sécurité d'occupation. Les groupes admissibles à l'aide sont des organismes sans but lucratif constitués en sociétés qui fournissent des logements à leurs membres, dont bon nombre peuvent être des aînés. Des prêts sans intérêt ou des fonds pour l'élaboration de projet, pouvant atteindre 500 000 $, sont assurés pour l'élaboration des projets. Le taux d'intérêt se calcule d'après le rendement réel souhaité par le prêteur plus un taux variable, rectifié en fonction de l'indice des prix à la consommation.
- **Titres hypothécaires** — Des certificats de placement semblables à des obligations gouvernementales, appelés titres hypothécaires, donnent un rendement plus élevé que les obligations parce qu'elles représentent les intérêts d'un ensemble de créances hypothécaires résidentielles de premier rang assurées aux termes de la LNH. La plus petite coupure est de 5 000 $ (un bloc des titres hypothécaires a une valeur d'au moins deux millions de dollars). On assure aux investisseurs un taux de rendement intéressant, une liquidité élevée et des versements mensuels de principal et d'intérêt garantis par la SCHL. Pour les émetteurs, les titres hypothécaires représentent une nouvelle source de fonds pour les prêts résidentiels et un nouveau placement sûr pour leurs clients. Les propriétaires éventuels bénéficient de prêts hypothécaires à plus long terme et d'une plus grande stabilité du marché hypothécaire. Les titres hypothécaires signifient également un accroissement de la confiance des consommateurs et de l'activité des secteurs de la construction et de l'immobilier, deux avantages pour le marché résidentiel. Ces titres sont offerts à tous ceux qui désirent les acheter, y compris les retraités, par les courtiers en placement, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières.
- **Assurance-prêt hypothécaire** — La SCHL assure les prêteurs agréés aux termes de la LNH contre le défaut de paiement des versements hypothécaires par les emprunteurs. L'emprunteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur agréé; un droit de demande et une prime sont versés à la SCHL pour l'assurance-prêt hypothécaire. Si le créancier ne s'acquitte pas de ses obligations et si la situation ne peut être résolue, le prêteur acquiert la propriété au moyen de recours judiciaires. Après la cession du titre à la SCHL ou la vente pour déficit résiduaire, le prêteur présente une demande de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire pour couvrir les pertes définies. L'assurance LNH facilite à tous les Canadiens l'accès à la propriété en leur permettant d'acheter une maison avec une mise de fonds minimale de 10 p. 100.
- **Mesures de recherche et de développement** — Outre ces subventions directes et ces programmes hypothécaires accessibles aux personnes âgées, la SCHL accorde également une aide «moins évidente» de diverses façons. En

particulier, la SCHL a mis en place diverses mesures, plusieurs en collaboration avec les organismes provinciaux de logement et le secteur privé, qui visent à élargir la gamme des choix de logement offerte aux Canadiens âgés; il s'agit notamment d'un programme biennal de prix d'excellence en matière de logement, de projets-pilotes (p. ex. les pavillons-jardins), de l'élaboration de plusieurs modèles de recherche et de simulation pour la prévision des tendances, de la publication de divers documents de recherche et de l'application d'études de recherche.

Ces mesures ne sont pas administrées isolément. Le Comité de recherche sur le logement de la SCHL, qui comprend des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des organismes sans but lucratif et de l'industrie, se réunit deux fois par année pour parler de la recherche sur le logement au Canada. Ses principaux objectifs sont de dégager les problèmes en matière de logement, d'échanger des idées sur les orientations et les priorités, de sorte que les ressources restreintes de recherche puissent être concentrées sur les questions fondamentales, stimuler l'investissement pour la recherche et le développement et réduire au minimum le double emploi.

Autres programmes fédéraux

- **Le Programme pour l'autonomie des anciens combattants**, administré par le ministère des Affaires des anciens combattants, vise à aider les anciens combattants à maintenir ou à améliorer leur qualité de vie. Plus précisément, on leur accorde des fonds pour les aider à demeurer en santé et autonome dans leur propre foyer et leur propre localité.
- Par l'entremise du **Régime d'assistance publique du Canada**, administré par Santé et Bien-être Canada, le gouvernement fédéral partage avec les provinces et territoires le coût de l'aide aux personnes dans le besoin, y compris les personnes âgées. L'aide peut comprendre des aliments, le logement ou les soins dans des centres d'hébergement.
- Le **Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s** finance des groupes sans but lucratif qui organisent des projets visant à améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées.

En outre, dans le cadre des **Programmes de financement et des programmes établis et de péréquation**, des dispositions intergouvernementales de financement ont été prises pour, notamment, l'assurance-hospitalisation, l'assurance-santé et les soins de santé prolongés. Le financement des programmes de service social et de santé est donc partagé par les gouvernements fédéral et provinciaux, le fédéral finançant les services médicaux et de santé assurés par Santé nationale et Bien-être social Canada. Cette source de financement est également utilisée pour financer la composante de soins de divers ensembles de logements pour les personnes qui présentent des besoins particuliers, bien que la SCHL facilite le financement du coût total de l'ensemble au moyen de l'assurance-prêt hypothécaire. Le financement provincial est généralement destiné aux programmes sociaux et aux programmes de santé.

Initiatives du gouvernement de Terre-Neuve

En vue de répondre aux besoins de logement et de soins de ses aînés, le gouvernement de Terre-Neuve partage les coûts de plusieurs programmes de logement financés par le gouvernement fédéral et en assure l'application. Il a également mis au point plusieurs autres programmes conçus pour alléger le fardeau financier des aînés et améliorer leur qualité de vie.

Programmes de logement fédéraux-provinciaux

La province de Terre-Neuve a choisi de partager les coûts d'administration de quatre programmes fédéraux : le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), le Programme d'accession à la propriété et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones, le Programme de supplément de loyer et le Programme de logement sans but lucratif. La composante privée du programme sans but lucratif s'est avérée particulièrement efficace pour le logement des aînés. Voici une description de ces quatre programmes :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme aide les groupes sans but lucratif à loger les ménages à faible revenu qui ne peuvent trouver un logement convenable dans le marché privé sans consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu au loyer. Le programme verse la différence entre les recettes et les coûts d'exploitation des ensembles qui ne comportent pas d'installations de soutien particulières.

  Le gouvernement de Terre-Neuve a restreint à 10 p. 100 de l'affectation globale de logements sociaux de la province les ensembles de logements spéciaux bénéficiant de cette aide.

- **Programme d'accession à la propriété et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — Les personnes à faible revenu des régions rurales sont les bénéficiaires directs de ce programme. Elles doivent habiter une région rurale (au sens du règlement), le revenu du ménage doit être inférieur au maximum établi pour cette région et leur logement actuel ne doit pas être de qualité convenable, c'est-à-dire que le demandeur doit payer plus de 30 p. 100 de son revenu ou que le logement doit être inhabitable.

  Dans le cas du programme d'accession à la propriété, la mise de fonds peut se faire sous forme d'argent, de main-d'oeuvre, de matériaux ou de terrains. L'aide sert aussi à assurer que les versements hypothécaires et les taxes du propriétaire ne dépassent pas 25 p. 100 du revenu du ménage. Dans le cas d'un logement locatif, l'aide vise à assurer que le loyer ne dépasse pas 25 p. 100 du revenu du ménage. Dans les deux cas, une allocation peut être versée pour le chauffage.

- **Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)** — Les fonds du PAREL servent à aider les propriétaires dont le revenu est restreint à rendre leur maison conforme aux normes actuelles. Les maisons qui ont besoin de réparations à la charpente, au système électrique, à la plomberie, au système de chauffage ou pour des questions de sécurité en cas d'incendie, sont admissibles, de même que les maisons surpeuplées situées dans une région rurale. Le montant du prêt correspond au coût réel des réparations en fonction de l'endroit où se trouve le demandeur; dans les régions urbaines, le prêt maximum est de 10 000 $, la province ajoutant un prêt remboursable supplémentaire de 10 000 $; dans les régions rurales, le maximum est de 25 000 $. La partie du prêt qui est susceptible de remise se calcule d'après le revenu du ménage, le maximum étant fixé à 5 000 $. Si la famille du demandeur compte une personne handicapée, une aide supplémentaire peut être offerte pour rendre la maison plus accessible.

- **Programme de supplément de loyer** — Conçu pour aider les ménages à faible revenu qui doivent consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu à la location d'un logement convenable, ce programme subventionne les loyers dans les ensembles admissibles. Le gouvernement et le propriétaire-bailleur — particulier, société de logement sans but lucratif ou coopérative — s'engagent par contrat à réserver un certain nombre de logements au supplément de loyer dans les ensembles appartenant au propriétaire-bailleur. Si le loyer du marché est supérieur au maximum fixé, l'écart est subventionné conjointement par la SCHL et la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador.

En outre, l'exonération des impôts scolaires offerte aux personnes de plus de 65 ans aide également à alléger le fardeau financier des aînés.

Autres programmes provinciaux

Les ministères de la Santé et des Services sociaux offrent des programmes de soutien ou de soins destinés à rendre la vie des aînés plus agréable et plus sûre. Le ministère de la Santé finance plusieurs programmes de soins ou de maintien à domicile.

Les programmes de soins à domicile assurent toute une gamme de services à domicile aux personnes admissibles qui ont besoin de soins infirmiers, de physiothérapie, d'aide ménagère ou de travailleurs sociaux.

Les programmes de maintien à domicile comprennent des services d'aide ménagère, des activités de jour pour les adultes (garderie) et les popotes roulantes. Le

ministère des Services sociaux offre un programme d'aide ménagère et d'aide à domicile aux personnes qui en ont besoin. En outre, les personnes qui doivent engager un auxiliaire familial peuvent recevoir une aide financière.

Initiatives des gouvernements locaux

De nombreux gouvernements municipaux ainsi que des associations bénévoles et du secteur privé travaillant au palier local ont également pris l'initiative d'assurer des services sociaux et des services liés à la santé aux personnes âgées. En outre, il est fréquent que les municipalités régionales ou locales agissent comme agents d'application pour les programmes financés soit par la province, soit par le gouvernement du Canada.

Il n'est pas rare qu'il y ait des différences marquées quant au type de services offerts d'une municipalité ou d'une région à l'autre, surtout parce qu'il y a de fortes variations au titre de la capacité de financer ou de fournir un service. Cette situation se produit plus souvent dans les régions rurales où l'assiette fiscale est souvent insuffisante pour permettre des mesures locales.

Les gouvernements locaux peuvent offrir les sortes suivantes de programmes de soutien à domicile :

- infirmières visiteuses et services de soins à domicile;
- services d'aide ménagère;
- popote roulante;
- soins de répit;
- services de transport ou réduction du prix des billets de transport public pour les aînés;
- services de soins de jour;
- centres de l'âge d'or;
- programmes d'extension;
- services d'aide à domicile;
- centres de services de soutien pour les aînés; et
- visites amicales.

Les entreprises du secteur privé offrent également des services de soutien ou de l'équipement, contre rémunération, aux personnes âgées. On trouve des services tels : les systèmes d'intervention d'urgence, les soins à domicile et les services de coiffeur à domicile.

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

D'autres intervenants contribuent à l'amélioration du logement pour les Canadiens et pour les personnes âgées. Bien que chacun de ces organismes nationaux de logement ait un intérêt particulier ou parle au nom d'un secteur donné de la population, d'une façon ou d'une autre chacun a aidé à promouvoir la qualité de vie et la qualité du logement.

Les associations nationales qui s'occupent directement de logement sont l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, l'Institut canadien de l'habitation usinée, l'Institut canadien d'aménagement urbain, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. En bref, ces associations s'intéressent aux domaines suivants :

- **Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH)** — Puisque la plupart des aînés se préoccupent de conserver leur autonomie, en maintenant leur sécurité financière et leur mode de vie, il faut offrir un éventail beaucoup plus grand de choix. À titre de porte-parole de l'industrie privée de la construction domiciliaire, l'ACCH étudie des options qui permettront de répondre aux besoins divers des aînés. Ces options comprennent des logements transformables, des pavillons-jardins et des collectivités de retraite. L'Association intervient également auprès du gouvernement fédéral en vue d'obtenir des mesures susceptibles d'accroître l'abordabilité des logements du troisième âge. Il s'agit notamment d'allocations de logement pour les aînés, de mesures fiscales et d'assouplissement du zonage pour permettre la cohabitation et d'autres options novatrices en matière de logement.

  On peut constater concrètement l'intérêt que porte l'ACCH au logement du troisième âge par la création récente d'un conseil du logement du troisième âge.

- **Institut canadien de l'habitation usinée** — Organisme national représentant l'industrie de l'habitation usinée, cet institut s'intéresse principalement aux maisons mobiles et aux logements modulaires. Ce type de logement s'avère depuis longtemps intéressant pour les aînés. Les maisons mobiles dans des parcs dotés de tous les services offrent la sécurité, l'entretien, les agréments et la structure sociale des logements en copropriété, sans parler de l'intimité et du fait que le logement n'ait qu'un étage. Les petites maisons modulaires ont les mêmes avantages.

  Le projet-pilote de pavillons-jardins de la SCHL utilisait uniquement des maisons mobiles et des logements modulaires, et l'on prévoit que ce type de logement deviendra de plus en plus populaire à mesure qu'augmentera le nombre des aînés.

- **Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU)** — L'Institut est un organisme indépendant sans but lucratif représentant divers professionnels du secteur privé qui ont un intérêt commun pour l'urbanisme, l'aménagement et le réaménagement au Canada. Les membres comprennent des propriétaires, des promoteurs, des constructeurs de complexes et d'immeubles industriels, commerciaux et résidentiels, des banquiers et des investisseurs ainsi que des professionnels et des experts-conseils des domaines connexes. Au cours des dernières années, l'Institut a fait un apport précieux aux discussions sur l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu faible et modeste, particulièrement les personnes âgées.

- **Fédération de l'habitation coopérative (FHC)** — Les coopératives sont des organismes sans but lucratif appartenant aux résidents membres dans le cadre d'une structure de comité; chaque membre a une part et un vote. Certaines coopératives, qui assurent de diverses façons la sécurité d'occupation, sont destinées aux personnes âgées.

  En représentant les préoccupations des coopératives membres au palier fédéral, la FHC est en mesure de préconiser des modifications aux programmes nationaux de logement et d'intervenir en faveur de nouveaux programmes (p. ex. le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui présente une technique novatrice de financement).

- **Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine (ACHRU)** — Le secteur sans but lucratif, avec l'aide de tous les paliers de gouvernement, participe à l'application d'une bonne partie des programmes de logement social du pays. Bon nombre de ces ensembles intègrent les aînés dans des lotissements familiaux, ce qui leur offre la sécurité, la compagnie, un emplacement approprié et l'abordabilité. La majorité du secteur de logement public sans but lucratif du Canada appartient à l'ACHRU, qui préconise des logements suffisants et abordables pour les Canadiens à revenu faible ou modeste.

- **Fédération canadienne des municipalités** — Porte-parole officiel d'un grand nombre des gouvernements locaux du Canada, la Fédération canadienne des municipalités s'occupe de diverses questions, notamment du logement. Avec l'aide financière de la SCHL, le groupe de travail de la Fédération sur le logement s'occupe actuellement d'un projet tripartite de réforme réglementaire avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine. Ce projet a pour objectif de faciliter la réforme municipale des règlements de zonage, ce qui encourage de nouvelles formes de logement (p. ex. les pavillons-jardins, les appartements accessoires, la conversion).

En plus de ces associations axées sur le logement, d'autres organismes, qui représentent des aînés et d'autres groupes à besoins spéciaux, préoccupés de questions sociales et de pauvreté, intéressés aux aspects techniques du logement ou à la statistique du logement, jouent un rôle de plus en plus important en ce qui concerne les services de logement et les services sociaux pour les aînés. Des forums comme les conférences territoriales-provinciales sur le logement des personnes âgées, organisés conjointement avec la SCHL, permettent de faciliter le dialogue entre l'industrie du logement et ces organismes de défense d'intérêts particuliers.

III. Options de logement

En comparaison de ce qui se faisait il y a même seulement deux décennies, la gamme des options de logement offerte aux personnes âgées à revenu faible, moyen ou élevé s'est beaucoup élargie, grâce à une plus grande conscience et sensibilité aux besoins et aux exigences de ce secteur important de la population. Bien que bon nombre des options suivantes ne soient pas encore offertes ou alors seulement en certains endroits, elles sont répertoriées ici en raison de l'intérêt qu'elles peuvent présenter pour les aînés.

Options permettant de vieillir sur place

Diverses options de logement sont offertes aux personnes âgées qui désirent demeurer dans leur propre maison tout en améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur situation financière. Ces options sont les suivantes :

- **Rénovation/modification de la maison** — Des modifications telles des points d'appui dans les salles de bain, des armoires et des comptoirs de cuisine abaissés et l'accès au fauteuil roulant peuvent aider les aînés à conserver leur autonomie.
- **Systèmes d'intervention d'urgence** — Ces systèmes sont actuellement assurés par des organismes publics sans but lucratif et des organismes privés et donnent aux aînés la sécurité de savoir qu'ils recevront de l'aide en cas d'urgence.
- **Cohabitation** — La cohabitation avec d'autres personnes, jeunes ou âgées, peut donner aux propriétaires âgés la compagnie dont ils ont besoin et un sentiment de sécurité.
- **Appartements accessoires** — Un appartement accessoire (qui doit être approuvé par la municipalité) est un logement autonome que l'aîné peut soit louer lui-même ou louer à des locataires. En plus des avantages de compagnie et de sécurité, le propriétaire peut jouir d'un bénéfice monétaire.
- **Plans de transformation de l'avoir propre** — Ces plans permettent aux personnes âgées de convertir l'avoir propre accumulé dans leur maison en revenu supplémentaire, ce qui peut leur permettre de demeurer dans leur maison.
- **Services de soutien** — Comme nous l'avons dit ci-dessus, toute une gamme de services sont offerts par divers organismes publics, privés et bénévoles pour aider les aînés à habiter chez eux.

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Plusieurs dispositions permettent aux aînés d'habiter des logements indépendants tout en étant à proximité de leur famille et de leurs amis qui peuvent leur donner un soutien officieux.

- **Duplex et triplex** — Un célibataire ou un couple âgé peut occuper l'un des logements tandis que des parents ou des amis occupent l'autre.
- **Cohabitation et appartements accessoires** — L'aîné occupe un appartement accessoire dans la maison d'un ami ou d'un membre de sa famille.
- **Logements bifamiliaux** — Il s'agit d'une paire de logements jumelés, un étant un logement familial et l'autre un petit logement (d'ordinaire d'un seul étage) conçu de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée. Il a sa propre entrée et son propre numéro civique.
- **Pavillons-jardins** — Il s'agit de petites maisons autonomes, conçues pour les personnes âgées, placées sur le même terrain que la maison d'un membre de la famille. Cette option exige une modification du règlement de zonage.
- **Logements transformables** — Ces logements peuvent être transformés facilement et à peu de frais par la famille lorsqu'il deviendra nécessaire d'y inclure un appartement. Cet appartement pourrait être occupé par une personne âgée, ou alors le propriétaire pourrait être une

personne âgée qui loue cet appartement pour obtenir un revenu supplémentaire.

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

Il arrive que des personnes âgées jugent que le temps est venu de choisir un mode de vie expressément conçu pour eux. Les options qui comportent une ségrégation en fonction de l'âge sont les suivantes :

- **Logements de retraite protégés** — Ces appartements ou groupes de maisons d'un étage construits expressément pour les aînés sont conçus pour permettre l'autonomie. Ils comprennent des systèmes d'intervention d'urgence et un directeur qui assure une aide informelle.
- **Cohabitation** — Ces logements fournissent un milieu de type familial et peuvent recevoir un maximum de dix aînés, qui partagent la salle à manger, les locaux de loisirs et les locaux collectifs. Les appartements privés peuvent être soit des appartements autonomes, soit des studios.
- **Logements-foyers** — Ces logements sont semblables à la catégorie précédente, mais à plus grande échelle. Ils assurent un plus grand nombre de services, y compris les repas et l'aide ménagère. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent une cuisinette, et prennent au moins un repas par jour dans une salle à manger commune. D'ordinaire, ces logements appartiennent à un organisme public ou sans but lucratif.
- **Maisons de type Abbeyfield** — Une aide ménagère à domicile s'occupe du fonctionnement de la maison, des courses et de la préparation des repas.
- **Logements coopératifs du troisième âge** — Les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation ainsi que le contrôle et la gestion du projet par les résidents. Certains ensembles sont financés par les membres.
- **Foyers collectifs satellites** — Les aînés habitent dans une famille, dans une maison traditionnelle, et passent la journée dans une installation voisine qui offre un programme de soins de jour.
- **Villages de retraite** — Destinés à la population des aînés actifs et indépendants, ces collectivités présentent diverses tailles, depuis les petits immeubles d'habitation jusqu'aux lotissements complets ou même aux petites villes. Les logements peuvent être de petites maisons, des maisons mobiles ou des appartements. Des magasins, des installations de loisirs et des installations sociales sont fournis.
- **Collectivités de retraite de maisons mobiles** — Ces maisons sont d'ordinaire situées à la campagne ou en banlieue et, comme les collectivités de retraite, offrent toute une variété de services et d'installations. Cependant, cette option est généralement plus abordable.
- **Communautés de retraite offrant un éventail de soins** — Ces communautés offrent tout le spectre des soins permanents, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers. La gamme de services, de types de logements et d'installations est donc considérable.